



Opportunities for retail players in the electrification of the car park

The energy crisis is all too real in our lives. Retail players cannot escape it. The need for energy is increasing and energy costs are rising to a level not seen in years. The question is how retail players can best deal with this crisis. Here we highlight a possible opportunity that can be brought along with the energy transition, and in particular the role of electric charging stations.

Energietransitie als opportuniteit

The electrification of our car park is an *ongoing trend*. This will only increase, as only electric cars will be tax deductible from 2026. The transition to a majority of electric cars is already underway. At the same time, there is a significant shortage of accessible charging stations for these electric cars. This poses a challenge for policymakers: the Flemish Government wants to realize 35,000 charging stations for private cars by 2050 (this is one charging station per 10 electric cars).

For retail players, this creates a new business model because they can generate income based on the delivered kWh *charge cost* to their customers or neighbors.

Verschillende regels in het Vlaanderen, Wallonië en Brussel

1. Vlaanderen

To facilitate the energy transition, the Flemish Government has since 11 March 2021 obliged the installation of two charging stations at new or renovated parking lots of 11 spaces. In addition, in such cases, electric cables must be provided to later install at least one charging station per four parking spaces. This obligation applies when a permit for parking lots at shops and logistics is granted¹.

The Flemish Government has recently taken another step: existing parking lots of 21 spaces must now be provided with two charging stations². This obligation is being extended and obliges retail players to intervene in infrastructure projects.

¹ Artikel 9/1.1.1 van het Energiebesluit van 19 november 2010

² Artikel 9/1.1.2 Energiebesluit 19 november 2010



2. Brussel

Ook het Brussels Hoofdstedelijk Gewest legde recentelijk verstrengde regels op om laadpalen te voorzien op bestaande parkings³. Zo moet 5% (en minstens 2) van het aantal vergunde parkeerplaatsen van openbare parkings van retailspelers op 1 januari 2025 voorzien zijn van een laadpaal. Op 1 januari 2030 wordt dit 10% (en minstens 2) van het aantal vergunde parkeerplaatsen en op 1 januari 2035 20%. Voor parkings bij kantoorgebouwen gelden er strengere normen.

Bij de aanleg van een nieuwe parking of bij de ingrijpende renovatie van een bestaande openbare parking moet de milieuvergunninghouder meteen rekening houden met de normen die gelden in 2035, met name moet minstens 20% van het aantal vergunde parkeerplaatsen voorzien zijn van een laadpaal.

3. Wallonië

Daarentegen zijn de verplichtingen in het Waals Gewest minder vergaand. Retailspelers moeten enkel laadpaalinfrastructuur voorzien indien zij wensen een nieuwe parking aan te leggen of een bestaande parking grondig wensen te renoveren, nl. één laadpaal vanaf 11 parkeerplaatsen en installatievoorzieningen voor 1 laadpunt per 5 parkeerplaatsen⁴. Vooralsnog gelden er geen verplichtingen voor bestaande parkings die niet worden gerenoveerd.

4. Overzicht

	Bij vergunningsaanvraag voor nieuwe parking/gebouw of ingrijpende renovatie van de parking/gebouw	Bestaande parkings tegen uiterlijk 1/1/2025 ongeacht tussentijdse vergunningsaanvraag
Vlaams Gewest	Vanaf 11 parkeerplaatsen: minstens 2 laadpalen Voorzieningen voor minstens 1 laadpaal per 4 parkeerplaatsen	Vanaf 21 parkeerplaatsen: Minstens 2 laadpalen

³ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 september 2022 tot vaststelling van de verhouding van de oplaadpunten voor parkings evenals bepaalde bijkomende veiligheidsvoorwaarden die van toepassing zijn

⁴ Artikel 13/1 van het Decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestaties van gebouwen



Waals Gewest	Vanaf 11 parkeerplaatsen: minstens 1 laadpaal Voorzieningen voor minstens 1 laadpaal per 5 parkeerplaatsen	Voorlopig geen verplichting voor bestaande parkings
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vanaf 11 parkeerplaatsen: 20% vanaf het aantal vergunde parkeerplaatsen	Vanaf 11 parkeerplaatsen: 5% van het aantal vergunde parkeerplaatsen met een minimum van 2 laadpalen

De laadpaal zelf exploiteren of exploitatie via een laadpaaloperator?

Verschillende (juridische) werkwijzen zijn mogelijk om deze laadpalen in de praktijk te realiseren. Ofwel kan de retailspeler zelf laadpalen installeren waarbij een percentage van de charge-kost hem toekomt. Ofwel kan de retailspeler als eigenaar/huurder beroep doen op de *knowhow* van een laadpaaloperator door een gedeelte van de parking (onder) te verhuren tegen een variabele huurvergoeding naargelang het geleverde kWh *charge cost*.