

## DuurSaam

# Pieter Vonderhorst over hoe de 395 zonnepanelen op het dak van zijn VvE kwamen: 'Een kwestie van vooral lange adem'



Het plaatsen van 395 zonnepanelen op een VvE-dak is een unicum in onze wijk. En het is de VvE HubertusStaete aan de Van Hogenhoucklaan gelukt. Daar was een lange adem voor nodig. Omdat onze wijk voor zeker zeventig procent uit verenigingen van eigenaren bestaat, gaan we in gesprek met de voorzitter van de VvE HubertusStaete-Wonen, Pieter Vonderhorst, om te horen hoe ze dat voor elkaar hebben gekregen. De korte samenvatting: 'De zonnepanelen liggen er, doen hun werk en de VvE is er ondanks allerlei hobbels op de weg – niet alleen corona – nog hechter op geworden.'

Vonderhorst, gepensioneerd architect, kwam eind 2018 met zijn vrouw wonen in HubertusStaete. Dit pand werd in 2010 opgeleverd en is een modern, goed onderhouden complex. Verenigingsrechtelijk kan het gebouw 'best ingewikkeld' genoemd worden. Er is een hoofd-VvE die het zorgcentrum Bronovo, 2 ondergrondse parkeerlagen en het wooncomplex met 32 appartementen omvat. Het wooncomplex en de parkeergarage vormen elk een aparte onder-VvE HS-Wonen en HS-Parkeren, met eigen ondersplitsingen en huishoudelijke reglementen. Het woongebouw heeft een licht hellend pannendak dat zich goed leent voor zonnepanelen, het zorgcentrum heeft al een plat sedumdak dat niet geschikt is voor panelen.

Begin 2019 werd de VvE Zonnecoach, een landelijke organisatie, ingeschakeld voor een haalbaarheidsonderzoek. Zij leverden in maart 2019 een beoordelingsrapport op, waarna de hoofd-VvE het principebesluit nam dat het gezamenlijke dak gebruikt mocht worden voor aanleg van een zonnepaneel-in-



stallatie. Hoewel de gemiddelde leeftijd van de bewoners boven de zeventig jaar ligt, wilden vrijwel alle leden investeren in een duurzame toekomst. VvE-Wonen besloot daarom een onderzoeksbudget beschikbaar te stellen van € 1.500 voor de uitwerking van een ontwerp.

In het totaal werd uitgegaan van ongeveer 450 panelen op twee dakvlakken: aan de achterzijde circa 165 panelen voor collectieve stroomvoorziening van het woongebouw (zoals liften) en circa 65 panelen voor het zorgcentrum Bronovo, en aan de straatzijde zo'n 220 panelen voor de individuele woningen. Per appartement zouden zeven à acht zonnepanelen met een omvormer voldoende zijn voor eigen stroomopwekking. De eigenaar van de huurappartementen deed niet mee zodat er 28 van de 32 appartementen een aansluiting kregen op hun eigen meterkast. Wijziging van de splitsingsakte bleek niet nodig. Een gebruiksovereenkomst vstond. Voor de eigenaren die niet mee deden, is wel ruimte op het dak gereserveerd voor het geval later zonnepanelen toch nog gewenst zijn.

Eerst werd er een statische berekening gemaakt van de kapconstructie door

een ingenieursbureau. De draagkracht van de kapconstructie bleek ruim voldoende voor de vracht aan zonnepanelen. Voor de totale installatie is door de VvE Zonnecoach een bestek gemaakt en werd ook een beoordeling van de offertes gegeven. Vervolgens werden offertes gevraagd bij vier betrouwbare landelijke installateurs. Twee bedrijven reageerden niet op het verzoek om een offerte uit te brengen en één bedrijf vond het project uiteindelijk te ingewikkeld.

In maart 2020 zocht Vonderhorst tijdens een informatiebijeenkomst van DuurSaam Benoordenhout contact met Harry Gernaat (energiecoach). Vanaf dat moment had hij goede ondersteuning bij het verdere traject van de planrealisatie. In mei 2020 werd gekozen voor een installatiebedrijf. In augustus 2020 haakte Bronovo af als deelnemer omdat corona alle aandacht opeiste.

In september 2020 werd in een digitale ledenvergadering van de VvE met de vereiste gekwalificeerde meerderheid besloten het project doorgang te laten vinden. Voor het collectieve deel van de VvE-Wonen zijn 171 panelen voldoende om het totale stroomverbruik (42.900 kWh/jaar) af te dekken (per



saldo 'nul op de meter') en kan de investering in circa 10 jaar terugverdiend zijn. Er was een investering van € 66.500 nodig, die uit de algemene middelen van VvE-Wonen werd betaald. De appartementseigenaren betalen hun eigen installatie en konden met hulp van DuurSaam Benoordenhout aanspraak maken op subsidie uit het klimaatfonds Haaglanden.

Na het investeringsbesluit moest de vereiste omgevingsvergunning worden aangevraagd, aangezien het Benoordenhout onder de Erfgoedwet als beschermd stadsgezicht valt. De gemeente keurde in oktober 2020 het plan wegens strijd met 'redelijke eisen van welstand' af, omdat de verdeling van de zonnepanelen op het dak te versnipperd zou zijn (hoewel dat vanaf straatniveau niet zichtbaar is!). Na enige bijstelling van het plan en steun van DuurSaam Benoordenhout ging Welstand akkoord. Eind december 2020 werd de vergunning verleend. Vonderhorst, die zelf jaren deel uit maakte van een welstandscommissie, vindt dat de gemeente met een eenduidig beleid op dit terrein moet komen. 'Hoe wil de gemeente Den Haag haar ambities bij de energietransitie waarmaken met een vergunningenbeleid waar sprake is van tegengestelde argumenten: stimulering energietransitie en behoudende welstand?'

Op 28 februari 2021 ging de bouw van

start. Toen bleek dat de aannemer een onderaannemer had ingeschakeld die op zijn beurt het werk uitbesteed had aan een derde, minder betrouwbare partij. Deze hield zich niet aan de afspraken en werkte slordig waardoor het project vertraging opliep. De hoofdaannemer werd aansprakelijk gesteld voor zijn keuze van mensen die hij inschakelde bij het uitvoeren van het werk. Anno mei 2021 doen de panelen weliswaar hun werk, maar bij de oplevering bleken er nog tal van onvolkomenheden. De laatste tien procent van het aanbestede bedrag wordt ingehouden totdat de mankementen zijn verholpen.

#### Terugkijkend zegt Vonderhorst

- De VvE-Zonnecoach bleek een goede keus bij de start van het project voor het technische deel: zij hebben een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en een bestek gemaakt voor € 1.500. Zonder dit voorwerk zijn de meeste installateurs niet bereid met een VvE in zee te gaan: het risico dat geïnvesteerde tijd en energie niets oplevert is dan te groot.

- De inzet van DuurSaam Benoordenhout: zij zijn een grote steun geweest voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning en het krijgen van subsidie (per zonnepaneel) uit het Klimaatfonds Haaglanden.

- Neem in het contract met de aannemer op dat er niet mag worden onder-

aanbesteed, en dat tien procent pas wordt uitbetaald nadat het project volgens bestek is opgeleverd.

- Verzekeraars hebben de neiging de premie voor de opstalverzekering te verhogen wanneer zonnepanelen worden geplaatst. Door over te stappen op een andere verzekeringsmaatschappij kon bij HubertusStaete de premie juist omlaag.

- Een gecombineerd project met panelen voor algemene voorzieningen en panelen voor individuele huisaansluitingen is zeer complex en vergt erg veel tijd en doorzettingsvermogen. Dat kan alleen bij een gezonde VvE met een goede harmonie tussen de leden en met een bestuur dat er tijd in wil steken. Maar het is de moeite waard, ook voor onze nakomelingen.

**DuurSaam Benoordenhout**  
**Foto's 070fotograaf.nl**



## Ook Energiecoaching voor uw VvE?

Door bovenstaande ervaringen leren we als DuurSaam Benoordenhout hoe we VvE's kunnen begeleiden met verduurzamen. Ook hebben we regelmatig contact met gemeentelijke instanties en de rijksoverheid over regelgeving en financiële middelen.

*Wilt u ook aan de slag met uw VvE met verduurzamen?*  
Schrijf u dan in voor begeleiding door onze energiecoaches via: [duurzaambenoordenhout.nl](https://duurzaambenoordenhout.nl).

DuurSaam Benoordenhout