

December 2023



ETO – EnergieTransitie Oostpoort Amsterdam
ETO is een commissie van de VvE's van Oostpoort 7 en 11

Wat ging vooraf? ETO heeft in 2020/21 een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden tot verduurzaming van de warmtelevering in de woongebouwen Oostpoort 7 en 11. Deze verkenning bood uitzicht op een vervolgonderzoek. Daarbij werden vanuit de VvE's twee aanwijzingen meegegeven:

- aan elke verduurzaming moet een mogelijkheid tot koeling verbonden zijn;
- bij definitieve besluiten over verduurzaming moet inhoud gegeven worden aan 'keuzevrijheid'.

Daarnaast is steeds bewaakt dat uit de onderzoeksfase geen onomkeerbare financiële verplichtingen voortvloeien voor de VvE's. Voor wie zich nog eens in het voorafgaande wil verdiepen: het volledige proces is na te lezen in de acht voorgaande nieuwsbrieven. Deze staan binnenkort alle op de ETO-website gepubliceerd: www.energietransitieoostpoort.nl.

In deze nieuwsbrief:

- **Duurzame warmte en koeling haalbaar voor Oostpoort 7 en 11!**
- **Vier concrete scenario's geselecteerd en op blokniveau uitgewerkt**
- **Mogelijk al beschikbaar in 2025?**
- **VvE leden aan zet: besluitvormingsfase start in 2024**
- ▶▶ • **Presentatie onderzoeksresultaten op maandag 12 februari 2024**

Achter de schermen is er de afgelopen tijd hard gewerkt door Commissie ETO. Met een subsidie van de Gemeente Amsterdam hebben ingenieursbureau Techniplan en architectenbureau Synopel onderzoek verricht naar haalbare scenario's voor duurzame warmte en koeling in onze woonblokken. Begin november hebben zij hun eerste bevindingen gepresenteerd aan Commissie ETO en vertegenwoordigers van onze VvE-besturen. Commissie ETO heeft het

onderzoek begeleid om te zorgen dat het nauwkeurig aansluit op de eisen en wensen vanuit onze VvE's. De uitkomsten geven een gedetailleerd beeld van de haalbaarheid van diverse verduurzamingsscenario's. Duurzame warmte én koeling voor alle bewoners van Oostpoort 7 en 11 zijn hiermee een stap dichterbij gekomen. Hoog tijd dus om nu eerst jullie als bewoners c.q. eigenaren nader te informeren. In deze nieuwsbrief doen we dat in een notendop, vooruitlopend op een uitgebreide rapportage op een ETO-bewonersbijeenkomst op maandagavond 12 februari 2024. Dan zullen alle scenario's door de deskundigen worden toegelicht en zal er volop gelegenheid zijn om van gedachten te wisselen.

- **Samenvatting onderzoek technische haalbaarheid: basisscenario's**

Techniplan en Synopel hebben in de afgelopen maanden een groot aantal mogelijkheden voor de levering en distributie van warmte en koeling onder de loep genomen en getoetst op hun haalbaarheid voor de verschillende typen woningen van onze woonblokken. Zij zien vier basistechnieken als mogelijke bron voor duurzame warmte en koeling:

- Warmte en koude uit de bodem (warmte/koude-opslag - WKO);
- Warmte en stroom vanuit PVT-panelen op het dak (een combinatie van traditionele zonnepanelen en zonnecollectoren)
- Warmte en koeling via luchtwarmtepompen;
- Terugwinning van warmte en koeling uit ventilatielucht

Voor de *distributie* van warmte en koeling naar de appartementen zijn ook weer verschillende opties: collectieve installaties per gebouw, of per verticale kolom van appartementen ('minicollectief'), of afzonderlijke installaties per appartement. Door die met verschillende bronnen te combineren komt Techniplan/Synopel tot een set basisscenario's (zie apart kadertje aan het eind van de nieuwsbrief).

- **Bewonersavond: maandag 12 februari 2024**

Van al deze scenario's heeft Techniplan/Synopel alle belangrijke aspecten in kaart gebracht: techniek, kosten, onderhoud, beheer en exploitatie etc. In de ETO-bewonersbijeenkomst van 12 februari zullen zij graag de pro's en cons van al deze scenario's toelichten. **In januari volgt de uitnodiging en het programma voor deze avond.** Onze reacties zullen richtinggevend zijn voor de uitwerking van de meest kansrijke opties tot concrete voorstellen, zodat wij daar als VvE-leden in de nabije toekomst besluiten over kunnen nemen.

Het gaat om een complexe materie. Om ervoor te zorgen dat we als bewoners c.q. eigenaren goed geïnformeerd aan het roer kunnen blijven staan in dit proces en in de verschillende te nemen stappen, willen we enkele informatieavonden organiseren met verschillende thema's. Denk hierbij aan thema's als 'financiering', 'juridisch', 'beheer' en 'techniek'. De bewonersavond

op 12 februari vormt de start van de reeks. De focus ligt dan op de techniek, maar ook financiële consequenties zullen de revue passeren, omdat dit voor een goede vergelijking van de scenario's een belangrijk gegeven is. Tijdens deze bijeenkomst is er volop gelegenheid tot het stellen van vragen.

- **Een zaak van en voor alle VvE-leden**

Verduurzaming van warmte- en koudevoorziening in onze gebouwen is een zaak van alle bewoners/eigenaren. Alle relevante scenario's – zowel de concepten die technisch gesproken sterk individueel van karakter zijn, als de opties met een sterkere collectieve basis - hebben met elkaar gemeen dat er in meer of mindere mate aanpassingen aan het gebouw nodig zullen zijn. En die daarom een collectief besluit van de VvE vragen. Zonder betrokkenheid van de VvE is het niet haalbaar om woningen te voorzien van een duurzaam verwarmings- en koelingssysteem. Het uitgangspunt van ETO is om een duurzame voorziening te ontwikkelen, waar in principe *alle* VvE-leden aan deel kunnen nemen. Als op enig moment in Amsterdam de gaskraan wordt dichtgedraaid moet niemand in de kou hoeven te staan. Dit uitgangspunt betekent ook dat we als VvE's heel bewust moeten omgaan met onze beschikbare ruimten (zoals de daken).

- **Planning en besluitvorming**

Voor een formele planning is het nog te vroeg, maar we willen wel graag een 'stip op de horizon' kunnen zetten. Commissie ETO stelt als ambitie voor om in 2025 de installatie van de verduurzaming te voltooien, zodat we al in de winter van 2025/2026 onze woningen duurzaam kunnen verwarmen. Maar hoe mooi zou het zijn als iedere bewoner die dat wil zelfs al in de zomer van 2025 over duurzame koeling zou kunnen beschikken?

Nu er diverse haalbare scenario's voor verduurzaming op tafel liggen, zal het project een formeler karakter krijgen. En om in de zomer van 2025 een installatie te kunnen voltooien zal er veel werk verzet moeten worden. Denk hierbij onder andere aan:

- het opzetten van een gedegen besluitvormings- en keuzeprocess;
- de ontwikkeling van scenario's en contractering voor financiering;
- het selecteren van aannemers voor de realisatie van de techniek op centraal niveau en per huishouding;
- de juridische aspecten, waaronder een structuur voor de *governance*, waarbinnen het geheel moet worden georganiseerd en bestuurd tijdens uitvoering en na de oplevering.

Commissie ETO werkt samen met Techniplan/Synopel en de besturen aan een projectplan met de benodigde acties. Dit plan zal opgedeeld worden in logische fases, telkens afgesloten met formele mijlpalen. Op deze mijlpalen zal steeds besluitvorming van de VvE's gevraagd worden om de volgende fase te kunnen starten. Hoe dichter we bij de installatiefase komen, hoe meer commitment vanuit de leden nodig zal zijn om het project verder te brengen en op een professionele manier te begeleiden. Belangrijk uitgangspunt moet zijn dat de leden te allen tijde zeggenschap zullen hebben over elke te nemen stap. Bij de

besluitvorming per mijlpaal zal er enkel een mandaat gevraagd worden voor de eerstvolgende fase.

Als eerste stap willen we in de loop van 2024 een speciale ALV voor elk van de twee VvE's organiseren. De gedachte is om dan een intentiebesluit te nemen over de projectaanpak als geheel, en een concreet mandaat te geven voor uitvoering van een eerste fase.

- **Communicatie en informatievoorziening**

De komende tijd zal een meer intensieve periode worden waarbij betrokkenheid van jullie als bewoners/eigenaren belangrijk is. Het is daarom van groot belang dat jullie goed geïnformeerd zijn en blijven, ook als je niet altijd bij bewonersbijeenkomsten aanwezig kunt zijn. We doen daarom ons uiterste best om zoveel mogelijk informatie toegankelijk te maken, onder meer via de website (www.energietransitieoostpoort.nl).

- **Jouw inbreng is belangrijk!**

Heb jij expertise in huis op terreinen als communicatie (websitebeheer), inkoop/aanbesteding, financieel beheer, juridische structuren? Laat het ons weten. Als we als VvE's in de loop van 2024 besluiten tot vervolgstappen, willen we een brede en sterke projectbegeleiding kunnen formeren om t.z.t. professionele projectpartijen goed aan te sturen. Stuur een berichtje naar energietransitieoostpoort@gmail.com als je denkt te kunnen bijdragen.

- **Heb je vragen?**

Mocht je vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze nieuwsbrief: laat het ons weten via energietransitieoostpoort@gmail.com

- **Basisscenario's**

Basisscenario's voor duurzame warmte en koeling voor de woonblokken Oostpoort 7 en 11

- 1) Individuele warmtepompen per appartement die warmte en koude uitwisselen met een bestaande warmte/koude-bron in de bodemlagen;
- 2) Individuele warmtepompen in de woningen die hun warmte of koeling halen uit de lucht via
 - a. ofwel collectieve condensorinstallaties per gebouw (op het dak)
 - b. ofwel een condensor per kolom ('strang') van woningen,
 - c. ofwel uit individuele condensoren op het dak;
- 3) Individuele warmtepompen in de woningen die warmte/koeling halen uit PVT-panels (collectief per gebouw of in kleinere groepen)
- 4) Warmtepompen per appartement die in de woning 'gevoed' worden met de relatief warme lucht uit de mechanische ventilatie – een vorm van warmteterugwinning dus.