



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

Juni 2024

- **Projectvoorstel voor duurzame warmte en koeling in ALV's besproken**
- **Coming up: besluitvorming over de projectaanpak en budgetgoedkeuring voor eerste stap**

Op 15 april en 15 mei j.l. hebben de algemene ledenvergaderingen van Oostpoort 11 resp. 7 het projectvoorstel voor de verduurzaming van warmte en koeling besproken. Dat voorstel is gebaseerd op de positieve resultaten van het onderzoek naar de haalbaarheid van duurzame warmte en koeling door Synopel/Techniplan. Dit bureau borduurde voort op eerdere verkenningen binnen onze woonblokken die een behoefte lieten zien om actief naar de mogelijkheden voor verduurzaming van de warmtevoorziening te kijken. De resultaten zijn door Synopel/TechniPlan gepresenteerd op de informatieavond van 12 februari ([LINK](#)). Centraal daarin staan vier haalbare opties voor duurzame warmte en koeling die vrijwel 'budgetneutraal' kunnen worden gerealiseerd (afgezet tegen een scenario waarin niet wordt verduurzaamd en t.z.t. gasketels moeten worden vervangen). De volgende stap is dat we binnen VvE's van Oostpoort 7 en 11 het projectvoorstel in stemming brengen.

Op basis van de onderzoeksuitkomsten heeft commissie ETO de projectaanpak uitgewerkt die in de ALV's is besproken. Kenmerk hiervan is een gefaseerde aanpak: uitgaande van een principeakkoord voor het gehele project, wordt telkens alleen expliciete goedkeuring gevraagd voor het budget van de eerstvolgende (sub)fase. Hiermee beogen we de kosten te beheersen. Daarnaast is het na elke subfase mogelijk om het project te evalueren - en

wordt voorkomen we dat we ons onvoorwaardelijk committeren aan een traject waarbij kosten, uitvoeringswijze en tijdsduur op voorhand moeilijk te voorspellen zijn. De projectinrichting (uitgangspunten, governance, etc) en de beschikbaarstelling van budget voor de eerste subfase 1.2 worden nu voorgelegd aan de ALV's: voor Oostpoort 7 zal het voorstel op een ALV op 3 juli in stemming worden gebracht, voor Oostpoort 11 moet de datum voor een ALV hierover nog vastgesteld worden.

Fase 1.2: selectie maken; doorrekening per appartement

Subfase 1.2 moet het mogelijk maken om uit de vier technische mogelijkheden een keuze te maken: welke van de vier geschetste opties willen we in een volgende fase (1.3) uitwerken tot een opdracht voor aanbesteding? Dat kan voor 7 een andere zijn dan voor 11. Een aantal vragen van bewoners die in de ALV's naar voren kwamen, worden in deze fase beantwoord. Veel aandacht zal uitgaan naar een indicatieve doorrekening van investeringen en maandelijkse energiekosten per individueel appartement op basis van de breukdelen en warmte- en koudebehoefte. Tot nu toe hebben we alleen de gemiddelde investeringen en kosten kunnen presenteren.

Verder kijken we in deze fase ook naar de mogelijkheden voor financiering, juridische inrichting van de exploitatie en de organisatie. Dit met als doel dat we aan het eind van fase 1.2 als VvE's met goede onderbouwing kunnen beslissen over het beste scenario.

Om ons in dit proces en inhoudelijk op de diverse vakgebieden te ondersteunen is voorts professionele expertise nodig, ook om de uitkomsten zo op te leveren dat wij er als VvE-leden goed over kunnen beslissen. Hiervoor zal budget moeten worden vrijgemaakt.

Bij de uitgangspunten voor het project geven we aan dat alle in deze fase te maken kosten uiteindelijk worden meegefinancierd als de VvE's tot het besluit komen om het project te gaan uitvoeren.

Momentum benutten

Er is een duidelijk momentum om blok 7 en blok 11 te verduurzamen. Goede onderzoeksresultaten zijn gepresenteerd, er leeft veel energie bij de commissie en besturen en er is enthousiasme bij veel eigenaren. Het gegeven dat op niet al te lange termijn onze gasketels aan vervanging toe zullen zijn, geeft nog een extra belang om het momentum nu te gebruiken en door te pakken.

Tegelijkertijd moeten we ook beseffen dat, als we nu niet kiezen om een duurzame energievoorziening via een collectieve inspanning dichterbij te brengen, een mogelijkheid om gasloos te kunnen verwarmen voorlopig van de baan zal zijn. Dan zullen we immers de gasketels moeten vervangen en ook het groot onderhoud aan de rookgasafvoeren (schoorstenen) moet uitgevoerd worden. We staan dus voor belangrijke beslissingen die ons een stap verder kunnen brengen op de weg naar verduurzaming van de warmte- en koudevoorziening van onze woningen. Aan de hand van het projectplan kan iedereen zich een beeld vormen over de stappen die we daartoe willen gaan zetten en zich voorbereiden op dit agendapunt in de ALV.

Voorzitter ETO, Rein Willems: 'Het is mooi dat we de leden nu een uitgewerkte projectaanpak kunnen voorleggen. Het is nu het moment om een vervolg aan deze aanpak te geven en scenario's tot leven te brengen. Het momentum is nu. Ik hoop dat iedereen het projectplan goed bekijkt, een heel bewuste afweging maakt, en in lijn daarmee zijn of haar stem uitbrengt. Deze kans komt nu langs, laten we er samen met volle aandacht naar kijken. We hebben alles in huis om in de komende paar jaar vanuit collectieve kracht de overgang naar duurzaam te maken en daarbij tegelijk het comfort te verhogen door daar ook koeling in mee te nemen. We hebben de positieve resultaten van TechniPlan en er is draagvlak voor verduurzaming – over een paar jaar opnieuw moeten investeren in een gasketel zien velen niet zitten. En een meerwaarde is ook de collectieve aanpak, omdat we als VvE nu eenmaal een schil, een dak, een kelder et cetera met zijn allen delen, en die maar één keer efficiënt kunnen bestemmen.'

Reacties en vragen naar aanleiding van oriënterende ALV

Een belangrijke vraag die bij bewoners leeft is: wat zal straks mijn eigen kostenplaatje voor energie zijn? De berekeningen van TechniPlan zijn gebaseerd op een gemiddeld verbruik per appartement. Maar de werkelijkheid is dat er grote individuele verschillen zijn in energiegebruik. Sommige appartementen verbruiken veel meer dan gemiddeld, andere veel minder.

Rein: 'Dit betekent dat iemand met weinig gasgebruik ongunstiger uit is dan iemand die veel verbruikt. Immers, de kosten voor duurzame energie - in de vorm van maandelijkse lasten - worden voornamelijk bepaald door de benodigde investeringen. Als de investeringen eenmaal gedaan zijn, resteren alleen de stroomkosten om bijvoorbeeld een warmtepomp zijn werk te kunnen laten doen. In vergelijking met een gasgestookte cv is dat minder en goedkoper. Dat is eigen aan duurzame energie. Aan de andere kant staat dan weer de koeling, die nu in de meeste appartementen niet aanwezig is. Ook dat moet je meewegen in de individuele effecten. Dit wordt meegenomen in de individuele doorrekening die in fase 1.2 is opgenomen.

In deze fase willen we dus meer inzicht krijgen in de diverse kosten (nu indicatief voor de verschillende appartementen), hoe de installaties in de bergingen van de appartementen passen en in hoeverre er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn met het oog op het geluid van de warmtepompen. Ook willen we meer inzicht kunnen geven in de financieringsmogelijkheden.

Alles bij elkaar kunnen we dan gefundeerd beslissen over het vervolgtraject op basis van onze eigen, collectieve keuzes, zonder dat derden, de gemeente of andere overheden ons daartoe verplichten.'