



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

20 oktober 2024

- **Ledenvergadering van Oostpoort 7 gaat akkoord met ETO-projectaanpak en maakt budget vrij voor projectfase 1.2**
- **Oostpoort 11 spreekt zich op 5 november a.s. over ETO-voorstel uit**
- **Juridische aspecten VvE-besluitvorming over energietransitie projecten: bezwaarprocedure kan helderheid brengen**
- **Er is nu momentum om besluiten te nemen**
- **NOS/CE Delft: 'gasgebruikers zullen met steeds hogere kosten te maken krijgen'**
- **FAQ's: vragen en antwoorden rondom energietransitie Oostpoort**

De algemene ledenvergadering van Oostpoort 7 heeft in juni met de benodigde 'gekwalificeerde meerderheid' ingestemd met het ETO-projectvoorstel. De leden hebben daarmee mandaat aan het bestuur en commissie gegeven om, met bijbehorend budget, de 'selectiefase' in te zetten: welke van de [vier door ingenieursbureau TechniPlan aangedragen scenario's](#) voor duurzame warmte en koeling past het best bij blok 7? En hoe wordt dit gefinancierd? Welke organisatievorm past het best?

In deze nieuwsbrief gaan we in op de voorstellen die nu aan de ALV van Oostpoort 11 Woningen (5 november) worden voorgelegd. (Oostpoort 7 heeft in juli jl. al ten gunste van het voorstel gestemd). Onderstaand geven we extra toelichting. Het is complexe materie. We hopen dat jullie als leden je er goed in verdiepen, zodat we als VvE met voldoende quorum en overtuiging een gedegen beslissing kunnen nemen. Aarzel niet om ons persoonlijk te benaderen met vragen of opmerkingen. Op de [ETO-website](#) vind je bovendien alle eerder verschenen nieuwsbrieven en rapporten.

This is Newsletter #11 from Energy Transition Oostpoort. With it we intend to provide some extra explanation on the project proposal that has been submitted to the General Meeting of Members of Oostpoort 11 Woningen on 5 November. (The owner association of Oostpoort 7, which is partnering in this project, already decided earlier in favor of the proposals.) We are happy to provide any additional explanation where needed. It is quite a complex matter. Do not hesitate to contact us personally with any questions, comments, or translation issues. See also the [ETO-website](#).

Vragen, opmerkingen? Questions, remarks? Just send an email to energietransitieoostpoort@gmail.com

Dit projectvoorstel was door de commissie ETO in opdracht van de woning-VvE's Oostpoort 7 en 11 uitgewerkt om, op basis van de vier scenario's van TechniPlan, de omschakeling naar de verduurzaming van warmte en koeling voor onze woonblokken mogelijk te maken.

Ook de leden van VvE Oostpoort 11 hebben inmiddels de vergaderstukken met het projectvoorstel in de bus gekregen. Op dinsdag 5 november a.s. kunnen zij zich uitspreken over hun toekomstige energievoorziening. Ook hier hopen bestuur en commissie op een grote opkomst!

Fase 1.2: professionals inschakelen

In de voorgestelde projectaanpak wordt aan de leden gevraagd in te stemmen met de intentie en de richting van het project - op weg naar duurzame warmte en koeling op basis van de door Techniplan geschetste mogelijkheden. Daarnaast wordt gevraagd budget vrij te maken voor de eerste projectfase (subfase 1.2). Dat budget is nodig om met ondersteuning van professionals op verschillende terreinen essentiële vragen beantwoord te krijgen. Welke technische variant verdient de voorkeur? Hoe pakt het uitgangspunt van een budget-neutrale transitie op individueel niveau uit? Maar ook vragen op het gebied van financiering, juridische inrichting van de exploitatie en organisatie komen in deze (sub)fase aan bod. Antwoord op die vragen is nodig om een besluit te kunnen nemen over het vervolg, waaronder de uitwerking van het geselecteerde technische concept, de verwerking van individuele keuzes, de financiering, contractering etc.

Financiering kosten fase 1.2

De kosten van selectiefase zullen via de VvE's moeten worden gefinancierd. Bij Oostpoort 7 zal de VvE in eerste instantie de kosten voorfinancieren. De bedoeling is dat die uiteindelijk worden meegefinancierd in het totale ontwikkelbudget als de VvE's besluiten de uitvoering daadwerkelijk in gang te zetten. Het bestuur van VvE blok 11 heeft een voorkeur voor een gemengde variant: ongeveer een derde van de kosten uit het exploitatieresultaat, en twee derde dekken via een beperkte tijdelijke contributie.

Met de voorgestelde gefaseerde aanpak wil ETO de mogelijkheid creëren per fase bij te sturen. Zo houden we als leden grip op het traject als geheel en kunnen kosten in de hand worden gehouden.

ALV Oostpoort 7: instemming na uitgebreide discussies

Het woonblok Oostpoort 7 heeft zich op 3 juli in een algemene ledenvergadering uitgesproken vóór het ETO-voorstel.

Mareijn Willems (voorzitter VvE Oostpoort 7 Woningen): 'In de ALV van 3 juli jl. en de weken hieraan voorafgaand is veel betrokkenheid, discussie en enthousiasme vanuit de leden geweest. Er is over alle facetten van het project gesproken, waarbij de discussies vaak fundamentele zaken raakten, zoals de

impact op de waarde van het eigen bezit, het aangaan van financiële verplichtingen en de juridische haalbaarheid van dit project. Er is een ruime meerderheid die de intentie heeft om onze warmtevoorziening te verduurzamen, waarmee we mandaat hebben verkregen om in de selectiefase duidelijk te maken wat verduurzaming precies betekent voor ons woonblok en per individueel appartement. Maar ook is na de vergadering door een lid een verzoek tot vernietiging van het besluit ingediend bij de rechtbank, waardoor we nu, in afwachting van de uitkomst van dit proces, geen externe uitgaven goedkeuren.'

'Kwalitatieve meerderheid' en juridische sterkte

Het proces dat nu binnen Oostpoort 7 loopt, dwingt tot enige verdieping over de rol van een VvE. De primaire taak van VvE's is om het gemeenschappelijk eigendom in stand te houden. Daar moeten kosten voor gemaakt worden en daar stemmen de leden over. Daarbij geldt: de meerderheid bepaalt. En als het besluit eenmaal met een gewone meerderheid is genomen, hebben de tegenstemmers zich daar bij neer te leggen. Maar als het besluit betrekking heeft op *vernieuwing*, in plaats van instandhouding, dan volstaat een 'gewone meerderheid' niet. Er is dan een 'kwalitatieve meerderheid' vereist (een aanwezigheidsquorum van twee-derde van het totaal aantal stemdelen, en van de uitgebrachte stemmen moet minimaal twee-derde voor zijn). Op die manier kan een VvE wél besluiten een collectieve nieuwe voorziening (bijvoorbeeld centrale leidingen voor warmte- en koude-aanvoer vanuit een WKO-bron) aan te leggen. Een kwalitatieve meerderheid is echter geen absolute meerderheid: dus ook bij dit type meerderheidsbesluiten zullen er waarschijnlijk leden zijn die zich niet voor een dergelijke verandering uitspreken. Binnen een VvE is het reglementair zo geregeld dat ook de tegenstemmers meebetalen aan de kosten die aan een gekozen verandering gekoppeld zijn. Blijft zo'n besluit ook in een juridisch traject overleind? Dit zal in de lopende procedure naar aanleiding van het ETO-besluit van Oostpoort Woningen 7 d.d. 3 juli jl. duidelijk worden.

Mareijn Willems 'Dit onderzoek naar de juridische sterkte van de te nemen besluiten hoort bij het proces. De energietransitie is binnen VvE's bestuurlijk nog een grotendeels onontgonnen terrein. Uitspraak van een rechter geeft duidelijkheid, dat is winst. In de besluitvorming bij Oostpoort 11 kan daar nu rekening mee gehouden worden.'

Er is nu momentum om besluiten te nemen

De commissie ETO legt aan de VvE een beslissing voor waar goed over nagedacht moet worden. Het is geen '*no regret*' in de zin van 'niet geschoten is altijd mis'. Het is een keuze die gebaseerd is op een analyse cq verwachting van de toekomst in combinatie met gedegen onderzoek wat de techniek ons vandaag de dag te bieden heeft om daar tijdig klaar voor te zijn.

Door dit project heeft Oostpoort nu een keuze.

De ETO-keuze: inspelen op hoe we denken dat de toekomst uitpakt en op de mogelijkheden we als VvE collectief kunnen benutten. De techniek is er – er liggen vier concrete, haalbare en duurzame scenario's die in principe geschikt

zouden kunnen zijn voor onze gebouwen. We kunnen daarbij meteen het voordeel van comfortverhoging door koeling verzilveren. Er is een commissie die ingevoerd is. En niet in de laatste plaats: met deze keuze zorgen we ervoor dat duurzame warmte en koeling in principe voor alle appartementen beschikbaar komt. We moeten dan wel bereid zijn het project aan te gaan. Dat vergt betrokkenheid, investeringen, actieve besluitvorming en als het tot uitvoering komt zullen we zo nu en dan overlast voor lief moeten nemen.

Ook niets doen heeft grote gevolgen

De andere keuze is: nog even afwachten. Even geen onzekerheden die een project als dit met zich meebrengt. De bestaande situatie functioneert tenslotte prima. Dat kan voor het moment zelf comfortabel voelen. De vraag is: afwachten tot wanneer? Immers, ook dan zullen binnen afzienbare termijn investeringen om de hoek komen kijken: gasketels zullen moeten worden vervangen en er zal dan verplicht ook groot onderhoud aan de rookgasafvoeren (schoorstenen) uitgevoerd moeten worden. Naar verwachting zullen er, in die appartementen waar dat technisch mogelijk is, individuele initiatieven worden gestart om zonder collectief de eigen woning te verduurzamen als alternatief voor ketelvervanging. Hiervoor zal medewerking van de VvE nodig zijn. Het grote nadeel van individuele oplossingen is dat de haalbaarheid voor een collectieve oplossing vanuit technisch oogpunt onzeker wordt, en dat het draagvlak voor collectieve investeringen lager zal zijn (sommige woningen hebben dan immers individueel al een oplossing). Daarbovenop komen over vijf, tien of vijftien jaar andere onzekerheden: geleidelijk, door het steeds duurder wordende aardgas. En uiteindelijk omdat op enig moment het laatste uur voor stoken op aardgas zal slaan.'

Wat Oostpoort 11 straks ook besluit: het zal altijd een keuze inhouden.

NOS: 'Gasrekening dreigt zware last te worden'

[Het recente item op NOS-journaal](#) laat er geen misverstand over bestaan. Aardgas is - ook met dit kabinet - op weg naar de uitgang. Wie de middelen niet heeft om op gasloos over te stappen, gaat daar een steeds hogere rekening voor gepresenteerd krijgen. Steeds minder gasgebruikers moeten de grotendeels gelijkblijvende kosten voor de gasnetten gaan opbrengen, de belasting op gas neemt toe evenals de CO2-heffing op fossiele brandstoffen. De NOS-berichtgeving is gebaseerd op het pas gepubliceerde [onderzoek](#) van het gezaghebbende bureau CE Delft. Wie de mogelijkheden heeft, stapt over op gasloos, maar, zo stelt NOS/CE Delft enigszins cru: het zijn de achterblijvers die voor de gaskosten opdraaien.

Wil je meer informatie, of meer uitleg? Mail ons!

Juist vanwege dat niet-vrijblijvende karakter van de beslissingen waar we als VvE-leden voor staan is het van belang om met aandacht naar het voorstel te kijken en er een bewuste opstelling in te kiezen. Het projectvoorstel dat op 5 november a.s. aan de ALV van Oostpoort 11 Wonen wordt voorgelegd is inhoudelijk identiek aan het in april in de ALV besproken voorstel, en het

voorstel waarover Oostpoort 7 zich heeft uitgesproken. Wel is een bepaling opgenomen die de uitvoering van een positief besluit afhankelijk maakt van de uitkomst van de juridische toetsing.

Het ETO-projectvoorstel is, met alle bijlagen erbij, best pittige kost. Aarzel niet onze hulp in te roepen als je meer toelichting wilt op bepaalde onderdelen, of als je vragen of bedenkingen wilt bespreken: mail ons via energietransitieoostpoort@gmail.com

Vragen en antwoorden

Door de eerdere oriënterende, en vaak ook kritische besprekingen van het project met de leden, door de bewonersbijeenkomsten en door peilingen hebben we een redelijk goed beeld van wat er bij eigenaren en bewoners leeft aan vragen en onzekerheden, aan voorkeuren, afkeuren en behoeften. Met het oog op de discussies in de komende ALV van Oostpoort 11 hebben we op basis daarvan een set FAQ's ('frequently asked questions') samengesteld, met de antwoorden. De bewoners/eigenaren van Oostpoort 11 zullen deze binnenkort ontvangen.