

ETO – EnergieTransitie Oostpoort Amsterdam

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

- **Ook ALV van Oostpoort 11 akkoord met ETO-projectaanpak**
- **Schikking in bezwaarprocedure**
- **Project inrichten: vier werkstromen**
- **Voorselectie scenario's**
- **Streven volgende ronde ALV-besluitvorming: zomer 2025**

De algemene ledenvergadering van Oostpoort 11 heeft in november 2025 met de benodigde 'gekwalificeerde meerderheid' ingestemd met het ETO-projectvoorstel. Hiermee hebben de leden van zowel blok 7 als blok 11 mandaat aan het bestuur en commissie ETO gegeven om, met bijbehorend budget, de selectiefase ('fase 1.2') in te zetten. Wel met een voorbehoud.

Dit voorbehoud betrof de lopende bezwaarprocedure binnen de VvE van blok 7. Die is inmiddels van de baan nadat een schikking is overeengekomen; de voorgenomen projectactiviteiten in kader van fase 1.2 kunnen dus starten.

Start projectfase 1.2

In deze projectfase 1.2 wordt uitgezocht op welke van de vier 'TechniPlan-scenario's' voor duurzame warmte en koeling we ons het best kunnen richten. Voor een belangrijk deel is dat een technische afweging. Maar die is niet los te zien van een passende financieringsvorm en van de juridische structuur en de organisatievorm. Elk scenario heeft zijn eigen voor- en nadelen als het gaat om financiering, eventuele subsidiëring, flexibiliteit in kostentoedeling et cetera.

Het realiseren van een overgang naar duurzame warmte en koeling is een complex proces dat we als bewoners samen realiseren. Aarzel niet ons via energietransitieoostpoort@gmail.com ook persoonlijk te benaderen met vragen en opmerkingen. En je bent welkom om eigen inbreng te leveren in dit proces. Laat het ons weten!

Kijk ook op de [ETO-website](#); daar vind je alle eerder verschenen nieuwsbrieven en rapporten.

This is Newsletter #12 by Energy Transition Oostpoort.

We are happy to provide any additional explanation where needed. It is quite a complex matter. Please do not hesitate to contact us personally with any questions, comments, or translation issues. See also the HYPERLINK "<https://energietransitieoostpoort.nl/>" [ETO-website](#).

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

De bedoeling is dat we aan het eind van deze fase weten met welk scenario wij een degelijk en haalbaar verduurzamingstraject in kunnen zetten. Dat we weten wat het ons brengt, hoe en op welke termijn we het kunnen realiseren, wat het ons op individueel niveau zal kosten en wat het van ons zal vragen als we als VvE's besluiten tot uitvoering over te gaan. Het resultaat moet een voldragen voorstel zijn waarover t.z.t. de beide ALV's besluiten kunnen nemen. Voor alle duidelijkheid: het scenario dat het best bij blok 7 past kan anders zijn dan dat van blok 11.

Vier werkstromen in gang zetten

ETO is nu bezig volgende werkstromen in gang te zetten.

1. Technische werkstroom: drie scenario's uitwerken

Deze is gericht op de selectie van het meest passende technische scenario (zie het diagram waar [de door TechniPlan gepresenteerde opties](#) staan weergegeven). ETO heeft, in lijn met wat in de ALV van 11 is geopperd, samen met de beide besturen een voorkeurselectie gemaakt, zodat geen onderzoeksbudget verloren gaat aan het uitpluizen van minder kansrijke opties.

Bij blok 11 is met name de beschikbaarheid van dakruimte een beperkende factor. Het dakoppervlak wordt al tamelijk intensief benut en op de resterende ruimte rusten bovendien nog claims van derden. Belasting, situering op dak en afstand van leidingen naar woningen kunnen struikelblokken vormen. De opties die het vooral moeten hebben van grote of talrijke installaties op het dak (in het overzicht van TechniPlan nummers 2 en 3) hebben voor blok 11 dus niet de voorkeur. De volgende twee scenario's zijn geselecteerd als het meest kansrijk:

- Individuele warmtepompen die warmte terugwinnen uit de ventilatielucht van het appartement (*scenario 1 TechniPlan*). Kenmerk: lagere investeringen in collectieve voorzieningen versus hogere in de individuele installaties ('achter de voordeur').
- Individuele warmtepompen die warmte en koeling halen uit de bestaande warmte-koudeopslag (WKO) van Eteck op het Nirvanaplein (*scenario 4 TechniPlan*). Kenmerk: efficiënte benutting bestaande warmte/koude-aanbod; relatief hoge investeringen in collectieve investeringen versus lagere in het individuele domein.

Ook het dak van blok 7 leent zich niet goed voor plaatsing condensatoren, maar het bestuur van ziet wel graag de plaatsing van *PV/T-panelen* (*scenario 3 TechniPlan*) onderzocht. Deze techniek is relatief stil en kan een hoog rendement hebben. Daarnaast ziet ook blok 7 WKO als een aantrekkelijke optie. In zo'n scenario zou mogelijk een stuk gemeenschappelijke infra voor Blok 7 en Blok 11 mogelijk zijn.

Een technisch bureau zal als opdracht meekrijgen deze drie technische opties uit te werken, zodat straks als resultaat van fase 1.2 aan de ALV's twee op hun situatie toegesneden voorlopige ontwerpen voorgelegd kunnen worden. Deze moeten bewoners in staat stellen te beoordelen wat de ene of de andere optie voor het eigen, individuele appartement kan gaan betekenen.

Commissie ETO bereidt momenteel de inhuur van een technisch bureau voor.

2. *Juridisch/organisatorische werkstroom*

Er is behoefte aan professionele kennis en advies over verplichtingen en risico's van de VvE's én van individuele leden tegen de achtergrond van wet- en regelgeving. Wat is de juridische ruimte voor maatwerk in bijvoorbeeld meebetalingsverplichtingen? Welke organisatie- en exploitatievorm (juridische structuur) voor energielevering past het best bij onze situatie en bij te kiezen technische optie? Een energiecoöperatie? Alles via de VvE? Een derde partij als aanbieder? Momenteel wordt contact gezocht met juridische specialisten, maar ook met organisaties als Energie Samen, de landelijke koepel van energiecoöperaties. De opdracht voor ETO luidt: vind, gegeven de diversiteit van de energiesituatie en belangen per woning, de vorm die tegemoetkomt aan de behoefte van zoveel mogelijk VvE-leden.

3. *Werkstroom Financiering*

De opdracht is hier om een passend financieringsvoorstel te ontwikkelen dat de realisatie van de te kiezen technische voorkeursoptie tegen zo gunstig mogelijke condities mogelijk maakt.

Ook hier wordt kennisuitwisseling met Energie Samen gezocht. Daarnaast is er contact gezocht met Gemeente Amsterdam en andere overheden over mogelijke ondersteuning.

4. *Projectmanagement en communicatie*

Gelet op de budgetbeperkingen wil commissie ETO dit zoveel mogelijk zelf doen. Ook hier geldt: we zoeken zoveel mogelijk kennis en ondersteuning in of via ons opgebouwde netwerk.

Planning

De verwachting is dat fase 1.2 een paar maanden doorlooptijd nodig zal hebben. Dit betekent dat het mogelijk moet zijn om richting de zomer ALV's te beleggen waarin besluitvorming plaatsvindt over de uitkomsten van fase 1.2 en over het zetten van een volgende stap (waarin onder meer de uitbesteding van het ontwerp en de oprichting van een organisatievorm aan de orde komt).

Bezwaarprocedure: schikking

Nadat in juli 2024 de ALV van Oostpoort 7 met de vereiste kwalitatieve meerderheid het ETO-voorstel had aangenomen, heeft een lid van VvE 7 een bezwaarprocedure in gang gezet. Het bestuur van Oostpoort 7 had daarop uit voorzorg besloten het project pas te starten als duidelijk is dat het ETO-besluit in de procedure standhoudt. Oostpoort 11 had in lijn hiermee in haar ALV van november 2024 eveneens een voorbehoud in haar (positieve) besluitvorming ingebouwd.

Beide partijen hebben inmiddels de voorkeur gegeven aan een schikking boven een gang naar de rechter. Het betreffende lid ziet af van voortzetting van de procedure

en zal door de VvE actief worden betrokken in het proces voor juridisch advies. Ook zal worden onderzocht hoe de kosten van de collectieve installatie over de appartementen worden verdeeld ingeval een appartementseigenaar de beoogde collectieve voorziening onbenut laat.

Met de schikking zijn het aanvankelijke uitstel en voorbehoud nu van de baan en kunnen acties voor fase 1.2 dus in gang worden gezet.

‘Leveren wat de leden willen’

ETO-voorzitter Rein Willems: ‘Een duurzame warmtevoorziening vergt binnen een VvE-blok per definitie een collectieve aanpak. De kunst is in elke fase ook recht te blijven doen aan individuele belangen. Verdelingsvraagstukken horen daar ook bij. ETO spant zich in om te leveren wat de VvE-leden willen dat er komt. Vervolgens komt dan de vraag aan de orde of iedereen direct aan alles mee moet betalen en dan in welke mate. Allemaal uitzoekwerk. Verduurzaming in VvE-verband staat voor een deel nog in de kinderschoenen. Niet zozeer technisch, want er zijn voldoende beproefde technieken, maar eerder bestuurlijk, juridisch, organisatorisch en financieel. Aan de ene kant is er voor elke VvE, vroeg of laat, de onvermijdelijke opdracht te verduurzamen. Maar aan de andere kant zijn bijvoorbeeld reglementen daar nog niet op ingericht. Actieve VvE’s zoals de onze banen mede het pad en dat levert ook gemeentelijke overheden waardevolle inzichten – en hopelijk resultaten – op. Dat kunnen ook zij goed gebruiken.’

Samenstelling commissie ETO

Toegetreden tot de Commissie ETO is Eelco Luxwolda (Oostpoort 11). Eelco vervangt Alex Kan, die zich als actief lid heeft teruggetrokken. Hij was een van de drijvende krachten achter de duurzame-energieinitiatieven binnen 11. Hij zal ETO op enige afstand met raad terzijde blijven staan. Dank Alex!

In verband met zijn verhuizing naar elders in de stad is ook Eiso Vaandrager (voorheen Oostpoort 7) teruggetreden als lid. Dank Eiso!

Huidige samenstelling:

- Oostpoort 11: Eelco Luxwolda; Chris Glerum
- Oostpoort 7: Mareijn Willems; Rein Willems (voorzitter)