



Wijkenergieplan Biesdonk aardgasvrij-ready

Een uitvoeringsstrategie
op weg naar een duurzame
energieoplossing

December 2024

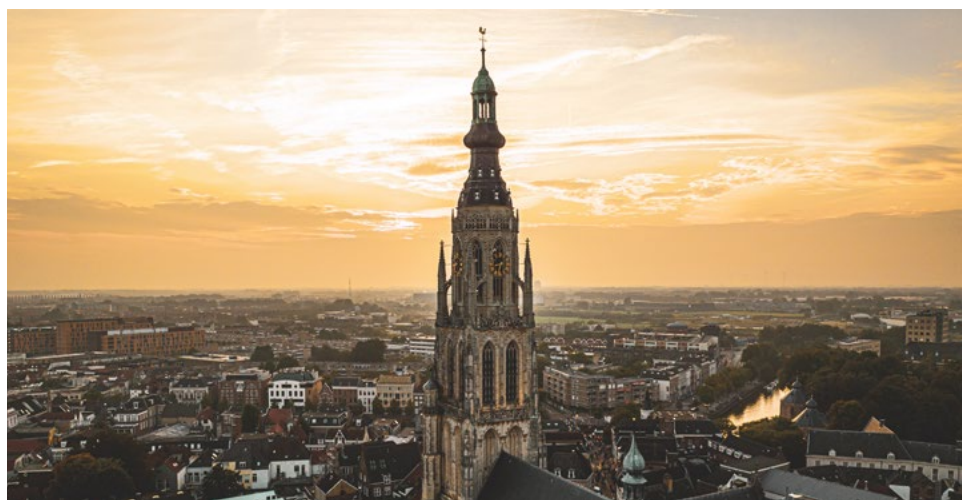
Samenvatting

Waarom maken we een wijkenergieplan?

We willen dat Breda een leefbare stad blijft voor onszelf en de volgende generaties. Om dit voor elkaar te krijgen, moeten we anders omgaan met onze energie. Nederland heeft afspraken gemaakt in het Nationaal Klimaatakkoord. In deze afspraken staat dat we de uitstoot van vervuilende gassen verminderen. Daarom stappen we over op een duurzamer energiesysteem waarmee we onder andere onze huizen verwarmen. Dit zorgt voor minder uitstoot. Gemeente Breda sluit aan bij de landelijke afspraak: panden van na 1945 worden verwarmd met een systeem van lage temperatuur en panden van vóór 1945 met een systeem van middentemperatuur.

Hoe gaan we dat doen?

De gemeente Breda wil elke wijk in Breda goed ondersteunen bij deze verandering. Elke wijk is anders. Daarom kiezen we voor een aanpak per wijk. Per wijk maken we een wijkenergieplan, een WEP. Dit WEP legt uit hoe eigenaren van panden zich kunnen voorbereiden op een duurzame energiebron. We noemen dit aardgasvrij-ready, klaar voor een nieuwe energiebron. De gemeente Breda onderzoekt namelijk nog welke duurzame energiebron voor elke wijk het meest geschikt is. Als bekend is met welke energiebron een wijk in de toekomst verwarmd gaat worden, wordt dit plan aangevuld met de informatie die nodig is om die overstap te maken.



Voor wie is dit plan?

Iedereen die een pand bezit in de wijk krijgt met dit plan te maken. Denk aan woningeigenaren, eigenaren van appartementen, verhuurders en ondernemers met een bedrijfspand.

Waar gaan we mee aan de slag?

Om woningen aardgasvrij-ready te maken is het belangrijk dat woningeigenaren hiermee aan de slag gaan:

- Energiebesparing: door bijvoorbeeld het dichteren van kieren en gaten.
- Isoleren: Een woning maakt in de toekomst gebruik van een duurzame warmtebron. Dit is een warmtebron met een lagere temperatuur dan een cv-ketel op gas of stadsverwarming. Door te isoleren, bereik je toch dezelfde comfortabele temperatuur in huis.
- Ventileren: zodat de lucht in de woning gezond blijft.
- Overstap naar elektrisch koken: Om aardgasvrij-ready te worden, moeten woningen die op gas koken overstappen op elektrisch koken.

Hoe gaan we inwoners helpen?

De gemeente wil inwoners stimuleren om hun woningen te verduurzamen. Op basis van de kenmerken van de wijk, hebben we hiervoor een plan gemaakt.

Biesdonk heeft veel dezelfde soort woningen met dezelfde bouwjaren en vergelijkbare energielabels. En 65% van de huizen zijn van hetzelfde type. Het zijn huizen van een woningcorporatie en daartussen liggen koopwoningen. De woningcorporatie start vanaf september 2025 met het verduurzamen van de huurwoningen.

De eigenaren van de huizen die gelegen zijn tussen de woningen van de woningcorporatie krijgen een aanbod om ook mee te doen aan de verduurzaming van de woningcorporatie. De ervaringen van deze bewoners kunnen andere inwoners aanzetten om ook aan de slag te gaan.

Verschillende woningeigenaren hebben dat al gedaan. Ze hebben gebruik gemaakt van de subsidie die de gemeente sinds 2023 biedt. Hun ervaringsverhalen spelen een belangrijke rol om ook andere bewoners op gang te brengen met verduurzaming. Zo wordt verduurzaming in de wijk steeds zichtbaarder.

Wat betekent dit in de praktijk?

Om de inwoners van Biesdonk zo goed mogelijk te helpen, werken we met vier deelgebieden die soortgelijke kenmerken hebben zoals wie de eigenaar is en het soort woning:

1. Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen
2. De overige koopwoningen
3. Appartementencomplexen
4. Panden waar zakelijke of maatschappelijke organisatie zitten

De focus ligt de eerste periode op deelgebied 1: de corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen. Communicatie hierover start in de loop van 2025. De ondersteuning en begeleiding van woningeigenaren bestaat onder andere uit:

- Informatie over subsidies en leningen voor de persoonlijke situatie van een woningeigenaar.
- De aannemer verzorgt de omgevingsvergunning, ook voor de koopwoningen.
- Uitvoering van verplichte maatregelen ter bescherming van diersoorten die hun nest in huizen hebben, zoals de huismus, gierzwaluw en vleermuis.

Voor het tweede deelgebied (de overige koopwoningen) onderzoeken we wat de behoefte aan ondersteuning is bij inwoners. We denken bijvoorbeeld aan het delen van kennis en gezamenlijk inkopen van alles wat er nodig is om te verduurzamen.

Voor de andere deelgebieden, de appartementencomplexen en panden met een maatschappelijke of commerciële functie, wordt nog gewerkt aan een gemeentelijke aanpak. De bewoners in de wijk kunnen daarnaast gebruikmaken van subsidies en leningen, Energie Bespaar Coaches en informatiepunten die de gemeente verzorgt voor Biesdonk of heel Breda aan het SMP. De gemeente ziet toe op nalevi



Inhoudsopgave

1. Inleiding	10
1.1. Aanleiding.....	10
1.2. Doel van een wijkenergieplan.....	12
1.3. Positie van dit plan	14
1.4. Reikwijdte van dit plan	15
1.5. Belanghebbenden en betrokkenen.....	17
2. Beleid en uitgangspunten	20
2.1. Uitgangspunten energie.....	20
2.2. Wijkkompas en andere methodes	24
2.3. Wetgeving beschermde gebouwbewonende soorten	25
2.4. Verbeter Breda	27
2.5. Omgevingsbeleid	27
2.6. Participatie en communicatie	28
3. Beschrijving van het gebied	32
3.1. Afbakening WEP-gebied.....	32
3.2. Fysieke kenmerken gebied	34
3.2.1. Bebouwing.....	34
3.2.2. Bouwjaren.....	35
3.2.3. Cultuurhistorische kenmerken.....	37
3.2.4. Woningtypen	38
3.2.5. Eigenaarschap woningen.....	40
3.2.6. Energielabels	42
3.2.7. Energieverbruik	43
3.2.8. Energie infrastructuur	44
3.3. Sociaal-maatschappelijke kenmerken	45
3.3.1. Sociaal- economische status.....	45
3.3.2. Energiearmoede	46
3.3.3. Sociale cohesie en zelforganiserend vermogen	47
3.3.4. Bevolkingsopbouw	47
3.3.5. Biesdonk en duurzaamheid	49
3.4. Samenvatting fysieke en sociaal-maatschappelijke kenmerken	50

4. Biesdonk wordt aardgasvrij-ready: de strategie	54
4.1. Doel van WEP Biesdonk	54
4.2. Clustering	54
4.3. Fasering.....	57
4.4. Strategie voor activering.....	59
4.5. Mate van ondersteuning	60
4.6. Samenvatting strategie	62
5. Biesdonk wordt aardgasvrij-ready: plan van aanpak	66
5.1. Cluster 1: Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen	66
5.1.1. Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 1	67
5.1.2. Inzet communicatie- en participatie instrumenten cluster 1.....	69
5.1.3. Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 1.....	70
5.1.4. Participatie tijdens uitvoering cluster 1.....	70
5.2. Cluster 2: Overige grondgebonden koopwoningen	71
5.2.1. Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 2.....	72
5.2.2. Inzet communicatie- en participatieinstrumenten cluster 2	74
5.2.3. Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 2	75
5.3. Cluster 3: Appartementencomplexen	75
5.3.1. Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 3.....	76
5.3.2. Inzet communicatie- en participatieinstrumenten cluster 3	77
5.3.3. Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 3	78
5.3.4. Participatie tijdens uitvoering cluster 3	78
5.4. Cluster 4: Panden met een maatschappelijke of commerciële functie	78
5.5. Algemene ondersteuning- en communicatie-instrumenten	78
5.6. Planning.....	81
5.7. Financiën	83
5.8. Risico's en beheersmaatregelen	85
6. Juridische borging	94
6.1. Wet- en Regelgeving.....	94
6.2. Voorgenomen procedure	94
7. Monitoring en evaluatie	98
8. Op termijn: implementatie nieuw energiesysteem	102

1

Inleiding



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het klimaat verandert drastisch snel. In het Nationaal Klimaatakkoord (2019) zijn daarom tal van maatregelen vastgelegd om klimaatverandering tegen te gaan en de uitstoot van broeikasgassen stapsgewijs terug te dringen. Daarnaast heeft de gemeente Breda de ambitie om in 2044 klimaatneutraal te zijn. Dit betekent onder andere dat we minder energie moeten verbruiken, meer duurzaam moeten opwekken en afscheid nemen van fossiele brandstoffen. Hoe we dat in Breda aanpakken, staat in het klimaatplan 'Breda klimaatneutraal in 2044' (juli 2023) waarin de gebouwde omgeving één van de thema's is. In de Transitievisie Warmte (februari 2022) is onder andere beschreven in welke gebieden we als eerste aan de slag gaan met verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Maatregelen zijn nodig om de aarde leefbaar te houden voor toekomstige generaties. De kosten als gevolg van niets doen worden steeds hoger. De gasprijzen blijven hoog en de ontwikkeling ervan onzeker. Steeds meer huishoudens kunnen hun energierekening niet of nauwelijks betalen. Bovendien willen we niet meer afhankelijk zijn van gas uit Rusland en geen gas meer winnen in Groningen. We willen dat huizen goed verwarmd blijven, mensen weten waar ze aan toe zijn en dat energie betaalbaar is¹.

Dit alles vraagt een verandering in de wijze waarop we onze gebouwen verwarmen. Naast het verduurzamen van energiebronnen in de gebouwde omgeving, willen we ook de energievraag verminderen. Want energie die je niet gebruikt, hoeft je ook niet op te wekken, te importeren of transporteren. Minder energie verbruiken doen we door te isoleren en slimmer met energie om te gaan. Isolatie zorgt ervoor dat minder warmte 'ontsnapt' uit je huis via vloer, dak of gevel. Maar door isolatie komt er ook minder verse lucht de woning binnen en dat is wel nodig voor een gezond binnenklimaat. Isoleren gaat dus altijd samen met ventileren: het brengt verse lucht in huis en voert de vervuilde lucht af.

¹Bron: Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW)

Systeemverandering

De energietransitie is een systeemverandering. Ons energiesysteem verandert fundamenteel: het wordt minder centraal, zoals grote energiecentrales, en meer decentraal. Dit komt omdat veel van de duurzame energie lokaal, in de buurt van de energievraag, wordt opgewekt. Het opwekken van duurzame energie gebeurt onder andere met zon, wind en lokale warmtebronnen.

Daarmee verandert ook het speelveld. Van energieproductie van een beperkt aantal commerciële partijen die leveren aan huishoudens en bedrijven, naar een situatie waarin huishoudens, bedrijven en lokale overheden zelf energie produceren en leveren aan anderen. Dit kan individueel of in georganiseerd verband.

Met deze systeemverandering ontstaan nieuwe technische concepten, economische modellen, wet- en regelgeving en marktordening.



1.2. Doel van een wijkenergieplan

De gemeente heeft van de landelijke overheid de regie gekregen in de energietransitie, onder andere in de gebouwde omgeving. Tussen 2022 en 2044, het jaar dat Breda klimaatneutraal wil zijn, maakt de gemeente Breda daarom voor alle dorpen en wijken een wijkenergieplan (WEP). Het WEP bestaat op dit moment uit twee fasen:

1. WEP aardgasvrij-ready

Het WEP aardgasvrij-ready is het plan dat nu voor u ligt. Op dit moment is er namelijk nog geen duidelijkheid over het duurzame energiealternatief in de toekomst. We weten echter wel dat duurzame bronnen altijd een lagere temperatuur hebben dan de huidige warmtebronnen. Isoleren van panden, in combinatie met ventileren, is daarom noodzakelijk om ze ook in de toekomst comfortabel te verwarmen. Daarnaast kan de overstap van koken op gas naar elektrisch koken deel uitmaken van deze fase. Het doel van het WEP aardgasvrij-ready is beschrijven hoe de gemeente Breda buurtgericht pandeigenaren informeert, ondersteunt en stimuleert om hun pand voor te bereiden op een alternatieve energiebron. Pandeigenaren zijn echter zelf verantwoordelijk om de benodigde verduurzamingsmaatregelen te nemen die hun pand klaarmaken voor de toekomst.

Aardgasvrij-ready is een landelijk veel gebruikte term. Aardgas is op dit moment namelijk de energiebron waarmee de meeste panden worden verwarmd. De focus ligt echter niet alleen op panden die in de huidige situatie door aardgas verwarmd worden. Ook voor panden die verwarmd worden door andere huidige energiebronnen, zoals stadsverwarming, geldt dat isoleren en ventileren belangrijke voorbereidingsstappen zijn.

2. WEP aardgasvrij

In 2024 doet de gemeente Breda onderzoek naar beschikbare warmtebronnen. Deze bronnen worden vervolgens zo goed mogelijk verdeeld over alle wijken en dorpen. In het Warmteprogramma komt te staan wat het duurzame alternatief is per gebied. Het Warmteprogramma is onderdeel van de Transitievisie Energie (TVE), de opvol-

ger van de Transitievisie Warmte uit 2022. De bedoeling is dat de TVE eind 2026 wordt vastgesteld. Vanaf dat moment gaat de 2e fase van het WEP in met als doel beschrijven wat nodig is om het duurzame energiealternatief in een gebied te implementeren en de levering van aardgas en/of een andere niet-duurzame bron te kunnen stoppen.

In Afbeelding 1.1 is de tijdlijn voor het wijkenergieplanproces schematisch weergegeven.



Zie ook hoofdstuk 6 voor meer informatie over wet- en regelgeving

Afbeelding 1.1 - Schematische weergave wijkenergieplanproces

Voor wie is dit plan

Dit WEP aardgasvrij-ready schetst op welke wijze we als gemeente gebiedsgericht aan de slag willen om pandeigenaren in een WEP-gebied te informeren, activeren en ondersteunen bij het verduurzamen van hun pand. Op deze manier willen we de maatschappij verder helpen in de energietransitie. Dit plan is niet primair geschreven voor inwoners. Zij worden, na vaststelling van dit plan, (verder) betrokken bij de aanpak voor hun wijk en geïnformeerd via diverse communicatie-instrumenten.

Timing

Het WEP is een uitvoeringsstrategie en geen compleet plan van A tot Z. Ook schetst het niet de totale ontwikkeling van verduurzaming van de gebouwde omgeving. Diverse ontwikkelingen lopen vooruit op, parallel aan of volgen juist op dit wijkenergieplan.

Zo wordt op verschillende projecten samengewerkt met de woningcorporaties om zowel huurwoningen als tussenliggende koopwoningen te verduurzamen. Deze projecten bevinden zich in verschillende fasen, van voorbereiding tot aan uitvoering of zelfs al afgerond. Op andere plekken ondersteunt de gemeente pandeigenaren die gezamenlijk aan de slag willen. Als gemeente wilden we inspelen op deze kansen en tegelijkertijd werken aan de ontwikkeling van het wijkenergieplan. Maar er zijn ook onderdelen waarvoor de planvorming nog op gang moet komen en het instrumentarium nog ontwikkeld moet worden. Denk bijvoorbeeld aan stimuleringsmogelijkheden van particuliere verhuurders om hun pand(en) te verduurzamen. Ontwikkelingen waar we juist niet op wilden wachten om het wijkenergieplan aardgasvrij-ready te maken. Dit is kenmerkend voor transities.

Kortom, het wijkenergieplan is een weergave van de status van dit moment: van planvorming tot aan uitvoering op onderdelen. De basis staat met de in dit plan beschreven activerings- en ondersteuningsstrategie. En de input van inwoners en ervaringen die we opdoen tijdens de uitvoeringsfase gebruiken we om dit plan verder te vervolmaken..

1.3. Positie van dit plan

Het WEP is niet het enige en zeker niet het eerste vehikel waarmee we als gemeente pandeigenaren in de gebouwde omgeving activeren tot verduurzaming van hun pand. Inwoners worden op diverse manieren, zowel binnen als buiten WEP-gebieden, gestimuleerd om aan de slag te gaan. Zo ondersteunen we verschillende doelgroepen in de gebouwde omgeving. Denk onder andere aan subsidies voor verduurzaming van de woning, specifieke aanpak voor inwoners in energiearmoede, gespikkeld bezit projecten waarin gemeente, woningcorporatie en corporatieaannemer samenwerken en diverse bewonersinitiatieven.

Daarnaast zijn er inwoners die zelf al diverse stappen hebben gezet om hun pand te verduurzamen. En de verwachting is dat deze autonome stroom alleen maar verder toe zal nemen door onder andere

marktwerking. Nu al verlenen verschillende banken bijvoorbeeld gunstigere hypotheekvoorwaarden aan particulieren met een duurzame(re) woning. En bevordert het Rijk verduurzamen van de gebouwde omgeving op verschillende manieren.

In een WEP komt dit samen en worden aan de hand van specifieke kenmerken van een gebied een gebiedsgerichte strategie en een plan van aanpak uitgewerkt. Daarbij hebben we als gemeente aandacht voor inclusiviteit met als doel dat het voor elke inwoner mogelijk is de stappen te zetten op weg naar een duurzaam energiealternatief in de toekomst.

1.4. Reikwijdte van dit plan

Dit plan gaat over het voorbereiden van panden op een alternatieve energiebron voor het verwarmen van de woning. Daarnaast gaat het over de overstap naar elektrisch koken. Hiervoor is het niet nodig te weten wat de alternatieve warmtebron wordt in de toekomst. Daarom hoort 'elektrisch koken' bij het aardgasvrij-ready maken van woningen. Voor het verwarmen van water in een pand (warm tapwater) is het wel nodig om te weten wat de toekomstige alternatieve energiebron wordt. Om die reden hoort dit niet bij het aardgasvrij-ready maken van panden en is het niet één van de voorbereidende stappen.



De panden

Dit wijkenergieplan gaat over de bestaande bouw. Nieuwe panden zijn al bij de bouw aardgasvrij en goed geïsoleerd, dus die vallen buiten dit plan. Ook gaat dit wijkenergieplan over panden met een maatschappelijke of commerciële functie (utiliteitsgebouwen) die verspreid over het gebied liggen. De focus ligt echter in eerste instantie op grondgebonden woningen en appartementen. Voor afgebakende bedrijventerreinen worden aparte plannen gemaakt en die vallen daarom buiten dit plan.



1.5. Belanghebbenden en betrokkenen

Bij de totstandkoming en uitvoering van een WEP hebben diverse belanghebbenden en betrokkenen een rol. Want hoewel de gemeente regie voert in het WEP-gebied zijn pandeigenaren zelf verantwoordelijk om de benodigde verduurzamingsmaatregelen te nemen. De gemeente informeert, ondersteunt en stimuleert vanuit de opdracht die zij van het Rijk heeft gekregen, maar heeft (nog) geen bevoegdheid om dit af te dwingen. Elke pandeigenaar is als het ware zelf projectleider voor verduurzaming van zijn eigen pand.

Pandeigenaren zijn dan ook de belangrijkste belanghebbenden. Dit zijn particuliere woningeigenaren van grondgebonden woningen, appartementen verenigd in een VVE (met of zonder verhuurder) en ondernemers in een bedrijfspand. En dit zijn verhuurders zoals de woningcorporatie of een particuliere of zakelijke verhuurder. Zij hebben eigen doelstellingen, deels ingegeven door regelgeving en opgaves vanuit het Rijk. Al deze partijen zijn een belangrijke partner bij het voeren van regie in het WEP-gebied en onmisbaar bij het succesvol voorbereiden van het gebied op een duurzaam energie-alternatief in de toekomst.

Dit geldt ook voor diverse sociaal-maatschappelijke partners in de wijk. Hun netwerk en ervaring met het bereiken en betrekken van inwoners zijn enorm waardevol. Net als georganiseerde inwoners, ondernemers en andere groepen in een WEP-gebied. Ook trekken we gezamenlijk op met gemeentelijke professionals die in de wijk werken aan verschillende thema's, bijvoorbeeld via de wijkagenda's.

Tegelijkertijd zijn we sterk afhankelijk van de koers die de landelijke en provinciale overheid vaart. Het starten van versnellingsopgaves, ontwikkelen van ondersteuningsprogramma's voor verschillende doelgroepen en beschikbaarheid van budgetten zijn voorwaarden om de plannen tot volledige uitvoering te kunnen brengen.

Alleen door samen daadwerkelijk stappen te zetten, kunnen we de gebouwde omgeving voorbereiden op een duurzame toekomst.

2

Beleid en uitgangspunten



2. Beleid en uitgangspunten

Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten en het beleid waar de gemeente Breda rekening mee houdt bij het maken en uitvoeren van dit WEP. Deze uitgangspunten zijn leidend bij het maken van keuzes voor het aardgasvrij-ready maken van panden, (op termijn) de keuze voor het alternatieve energiesysteem en het daarvoor inrichten van de Bredase (openbare) ruimte.

2.1. Uitgangspunten energie

Geschikte duurzame warmtebronnen zijn schaars en leveren vaak een lagere temperatuur dan bijvoorbeeld een aardgasgestookte cv-ketel. Daarom is het belangrijk om de warmtevraag te beperken en gebouwen voor te bereiden op het verwarmen met een systeem van lage temperatuur. Waar in radiatoren nu soms water stroomt van wel 80 of 90 °C, is dat in de toekomst water van een lagere temperatuur. Goede isolatie van panden zorgt dat woningen comfortabel verwarmd kunnen worden. De door het Rijk opgestelde '[iso-latiestandaard](#)' voor woningen bepaalt wanneer een huis aardgasvrij-ready is. Deze standaard beschrijft de benodigde isolatie en het bijpassende ventilatiesysteem waarmee een huis toekomstbestendig is. En daarmee klaar om, op een later moment, van het aardgas af te gaan.

Verwarming

Voor woningen maakt de isolatiestandaard onderscheid in huizen die vóór 1945 en ná 1945 zijn gebouwd. Naoorlogse woningen worden voorbereid op het verwarmen met een watertemperatuur van maximaal 50°C (lage temperatuur). Vooroorlogse woningen zijn lastiger te isoleren. Daarom worden deze voorbereid op het verwarmen met een watertemperatuur van maximaal 70°C (midentemperatuur). Het kan voorkomen dat enkele vooroorlogse woningen in een buurt met voornamelijk naoorlogse woningen staan. Dan wordt onderzocht of deze vooroorlogse woningen toch verder geïsoleerd kunnen worden. Zodat hiervoor dezelfde warmteoplossing toegepast kan worden als voor de overige woningen in het gebied.



Warm tapwater

Met tapwater wordt het water bedoeld dat uit de kranen en de douche komt. De wijze waarop in de toekomst het tapwater verwarmd wordt, hangt af van de gekozen warmteoplossing. Bij een middentemperatuur warmtenet van 70 °C bijvoorbeeld is de watertemperatuur voldoende hoog om ook tapwater van de juiste temperatuur te leveren. In het geval van een lage temperatuur warmtenet van 50 °C of individuele warmtepomp zijn aanvullende maatregelen nodig. Die maatregelen kunnen pas worden bepaald als de definitieve warmteoplossing bekend is. De tapwatervoorziening valt daarom buiten de aanpak voor aardgasvrij-ready.

Kookgas

Koken op aardgas gaat verdwijnen. Het alternatief is altijd elektrisch en onafhankelijk van de warmteoplossing die in de toekomst voor een gebied wordt gekozen. Om die reden is de overstap van koken op gas naar koken op elektriciteit onderdeel van het aardgasvrij-ready maken van een pand, zoals in paragraaf 1.2 aangegeven. Collectief overstappen op elektrisch koken is alleen mogelijk als het elektriciteitsnet dat aankan.

Regionale opwek van warmte

Breda heeft binnen haar grondgebied onvoldoende hernieuwbare bronnen om de hele gemeente van warmte te voorzien. De gemeente zoekt naar duurzame warmtebronnen, zoals zonthermie (warmte van de zon), aquathermie (warmte uit oppervlaktewater, afvalwater of drinkwater) of geothermie (warmte uit de bodem, een paar kilometer diep). Voor de bronnen die voor hun werking elektriciteit nodig hebben, denk aan warmtepompen of elektrische boilers, wordt gezocht naar combinaties met regionale wind- en zonneparken. Waar deze grote regionale bronnen komen en op welke plek de warmte uit deze bronnen terecht komt, moet regionaal worden afgesproken. De gemeente Breda doet dit samen met de provincie en de gemeenten waarmee Breda in de Regionale Energie Strategie (RES) samenwerking zit. Hieronder valt ook de ontwikkeling van windparken en grote zonnevelden binnen Breda en in de regio.

Lokale opwek van warmte

Kleinschalige warmtebronnen zijn volop aanwezig binnen de gemeentegrenzen van Breda. Zo kan er op zowel woning- als buurniveau warmte uit de lucht, zon, oppervlaktewater en bodem worden gehaald. Deze lokale bronnen hebben de voorkeur, maar zijn dus onvoldoende voor de totale gemeente. Daar waar een tekort aan bronnen is of de bronnen niet geschikt zijn, worden regionale warmtebronnen ingezet. De toekomstige warmtevoorziening van Breda is dus een combinatie van kleinschalige lokale bronnen en grote regionale bronnen.



Niet elke warmtebron is beschikbaar of geschikt voor elk huis. Ook het elektriciteitsnet stelt eisen aan het soort, de locatie en het aantal warmtebronnen. Denk hierbij aan de extra belasting van het elektriciteitsnet als de warmteoplossing elektriciteit vraagt, zoals bij warmtepompen.

Elektriciteit

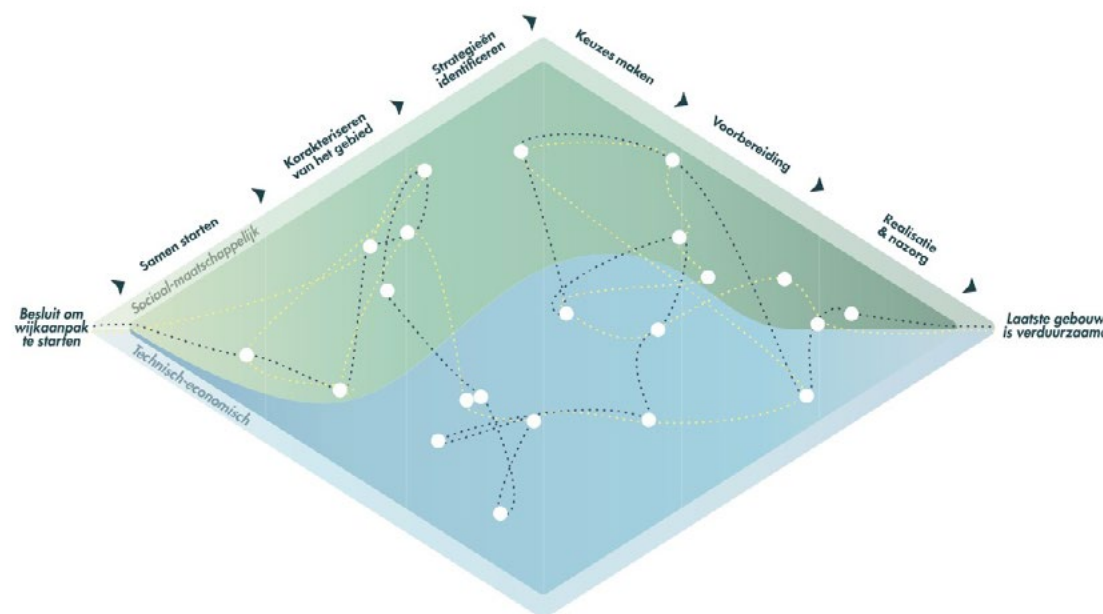
In Breda is sprake van netcongestie. Het laden van elektrische voertuigen heeft samen met zonnepanelen het grootste effect op het lokale elektriciteitsnet. Vervoer maakt naar verwachting in de toekomst 30% uit van de totale elektriciteitsbehoefte. Omdat er steeds meer auto's moeten worden geladen en er steeds meer zonnepanelen komen, wordt de druk op het elektriciteitsnet groter. Daarnaast heeft ook de overgang naar elektrisch koken invloed op het elektriciteitsnet. Al deze punten zorgen ervoor dat het elektriciteitsnet bijna overal in Breda verzwakt moet worden. Prioritering van projecten voor elektriciteitsverzwaring gebeurt aan de Energietafel.



2.2. Wijkkompas en andere methodes

Bij het opstellen van het WEP en de uitvoering daarvan maken we gebruik van bestaande, landelijke handreikingen en methodieken. Ook hebben we ervaringen uitgewisseld met andere gemeenten. Zo maken we gebruik van het landelijk aanbevolen instrument Wijkkompas. Wijkkompas helpt navigeren binnen het proces van een wijkenergieplan. Elk WEP-gebied doorloopt zijn eigen route. Een route met verschillende fasen en verschillende beslismomenten waarbij er in het begin van het proces meer aandacht is voor het sociaal-maatschappelijke spoor en later juist meer focus ligt op het technisch-economische spoor. Het Wijkkompas werkt niet volgens een lineair proces, maar juist via continue dynamiek, zoals weergegeven in afbeelding 2.1.

Omdat de maatschappij en de energiewereld continu in beweging zijn, sluit deze aanpak beter aan dan bekende projectmanagement aanpakken voor een lineair proces.



Afbeelding 2.1 - Visuele weergave Wijkkompas

Wijkenergieplannen zijn nieuw. We weten dus nog niet precies wat de beste route is om een wijk of gebied aardgasvrij-ready te maken. Instrumenten zoals het Wijkkompas helpen navigeren. Bewezen methodes zoals een succesvolle gesprekkel bezit aanpak zetten we voort in (andere) WEP's in Breda. Daarnaast zullen in veel WEP's nog aanpakken worden getest om de successen daarvan weer in toekomstige WEP's toe te kunnen passen. Daarom kiezen we bewust voor variatie in strategie en aanpak tussen de wijkenergieplannen. Die variatie is noodzakelijk, omdat elke buurt vanwege zijn specifieke kenmerken om maatwerk in aanpak vraagt.

2.3. Wetgeving beschermde gebouwbewonende soorten

In de Omgevingswet staat wetgeving voor natuurbescherming. Hierin staat bijvoorbeeld beschreven dat bij het verduurzamen van een pand zorg moet worden gedragen voor beschermde gebouwbewonende soorten. Dit zijn bijvoorbeeld de huismus, gierzwaluw en diverse soorten vleermuizen. Voordat pandeigenaren hun woning aan de buitenzijde mogen verduurzamen, moeten ze eerst een ecologisch onderzoek laten uitvoeren. En toestemming aanvragen bij de provincie in de vorm van een vergunning. Dit is een kostbaar en tijdrovend traject.

Om gebouwbewonende soorten te beschermen en sneller aan de slag te kunnen met de verduurzaming van panden en de woningbouwopgave heeft het Rijk samen met provincies en verschillende andere partijen gewerkt aan een landelijke oplossing. Deze landelijke oplossing bestaat uit verschillende onderdelen:

- voor de korte termijn: tijdelijke landelijke aanpak Natuurvriendelijk Isoleren (NVI)
- voor de lange termijn: het soortenmanagementplan (SMP)

Landelijke aanpak Natuurvriendelijk isoleren

Met deze tijdelijke landelijke aanpak² mogen individuele woningeigenaren zonder onderzoek en vergunning hun woning laten isoleren. Onder voorwaarde dat dit gebeurt door een bedrijf dat gecertificeerd

²[Landelijke aanpak Natuurvriendelijk isoleren](#)

is in natuurvriendelijk isoleren. De aanpak geldt maximaal 3 jaar voor een beperkt percentage woningen in een gemeente en totdat een gemeente beschikt over een SMP. Projectmatige aanpakken, zoals door een woningcorporatie, kunnen geen gebruik maken van de NVI. Gemeenten moeten voor de NVI een compensatie-inspanning leveren door grote kraamverblijven voor vleermuizen te realiseren. Ook de gemeente Breda is hiermee aan de slag.

Soortenmanagementplan (SMP)

Het SMP biedt een oplossing voor de lange termijn. Het geeft een goed beeld van de aanwezigheid van beschermde soorten, de functie die het gebied heeft voor deze soorten, de omvang van populaties en informatie over de verblijfplaatsen. Tegelijkertijd geeft het aan welke maatregelen nodig zijn om deze soorten te behouden en versterken. De gemeente Breda werkt op dit moment aan een SMP en de verwachting is dat het in het voorjaar van 2025 van kracht wordt. Het voordeel is dat pandeigenaren geen ecologisch onderzoek meer hoeven te laten doen en er geen vergunningstraject via de provincie doorlopen hoeft te worden. Dit scheelt veel tijd en geld.

Wel moeten voorafgaand aan de werkzaamheden maatregelen worden genomen die het SMP beschrijft om soorten te behouden en versterken. De komende periode worden afspraken gemaakt over wie daarin welke verantwoordelijkheid heeft. Ook woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere vastgoedpartijen mogen, met toestemming van de gemeente, gebruik maken van het SMP. De gemeente ziet toe op naleving van het SMP en monitort de instandhouding en versterking van beschermde soorten.



2.4. Verbeter Breda

Vanuit het programma Verbeter Breda werken diverse sociaal maatschappelijke partners aan gelijke kansen voor elke Bredanaar, ongeacht waar iemand opgroeit en woont. De ambitie is om dit binnen één generatie voor elkaar te krijgen. In 2040 moet elke Bredanaar genoeg kansen hebben om het leven waardevol in te richten. Wonen, school en inkomen staan daarbij centraal.

De energietransitie draagt bij aan de pijler 'Goed wonen in een fijne buurt' van Verbeter Breda. Een betere kwaliteit van leven is het gezamenlijke doel waarbij iedere Bredanaar in 2040 betaalbaar, gezond en veilig kan wonen.

2.5. Omgevingsbeleid

De Omgevingsvisie Breda 2040 beschrijft hoe de uitdagingen waar we in deze tijd voor staan invloed hebben op de fysieke leefomgeving. Aardgasvrij-ready worden en uiteindelijk de overstap naar een duurzaam energiesysteem heeft ook consequenties voor de fysieke leefomgeving.

Denk bijvoorbeeld aan buitenunits van warmtepompen en grotere objecten als transformatorstations en warmte-koude-opslagsystemen. In de Omgevingsvisie spreekt de gemeente de voorkeur uit voor een oplossing in het pand of op eigen terrein. Alleen als dat niet kan, is een oplossing in de openbare ruimte een mogelijkheid. Realisatie op een verhard oppervlak heeft dan de voorkeur boven realisatie in het groen. De consequenties van de energietransitie in de fysieke leefomgeving worden uiteindelijk vastgelegd in het omgevingsplan.

Onderhoud en beheer

De gemeente Breda brengt voor elk WEP-gebied in kaart welke gevolgen het aardgasvrij-ready worden en het toekomstige energiesysteem hebben op de openbare ruimte. En dus op het beheer en onderhoud van die openbare ruimte. Omgekeerd houden we bij het maken en uitvoeren van het WEP zo veel mogelijk rekening met de

eisen die al vanuit andere kaders zijn gesteld en ingrepen die al zijn gepland. Dit stemmen we af middels de strategische, tactische en operationele bespreektafels van het Bredase programmeerproces in de openbare ruimte.

2.6. Participatie en communicatie

De Participatieleidraad beschrijft vier participatieniveaus:

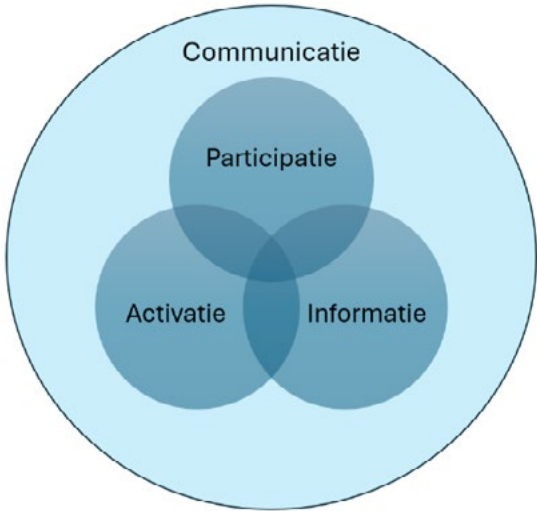
Niveau en definitie Participatieleidraad	
Informereren:	Informatie delen
Raadplegen:	Informatie (actief) ophalen
Adviseren:	Advies vragen en individueel terugkoppelen hoe het is gebruikt
Coproduceren:	Samen beslissen

Bij het maken van dit WEP is gekozen voor het participatieniveau ‘Raadplegen’. In april 2024 heeft het college van B&W dit uitgangspunt vastgesteld in het generieke participatieplan. Bij het maken van een WEP is kennis van de wijk, de panden en de mensen van groot belang. Daarom hebben we gekozen voor een hogere trede op de participatieladder dan ‘Informereren.’ De diverse (groepen) mensen en organisaties zijn uitgenodigd om hun tips, behoeften en zorgen te delen. Zodat de inhoud van het WEP zo goed mogelijk aansluit bij wat er speelt in een gebied. Een trede hoger dan ‘raadplegen’ ligt niet voor de hand omdat de gemeente Breda rekening moet houden met de invloed die het ene energiesysteem heeft op dat van een ander gebied.

De energietransitie is zó veelomvattend en complex dat de gemeente, naast andere overheden, de belangrijkste knopen moet doorhakken. Daarom is gekozen voor ‘Raadplegen’ en niet voor ‘Adviseren’ of ‘Coproduceren’.

In het ‘Participatieplan gebiedsgerichte aanpak energietransitie’ staan de uitgangspunten voor de participatie bij het maken en uitvoeren van de wijkenergieplannen. Dat plan en de bijlage daarbij geven een beeld van de manieren waarop we de participatie vormge-

ven. Participatie is een doorlopend proces dat niet alleen plaatsvindt bij het maken van het WEP maar ook, en vooral, bij het uitvoeren ervan. Bij de uitvoering van het WEP ligt het zwaartepunt voor participatie, omdat de uitgangspunten uit dit WEP dan concreet worden voor het gebied, de straat en het pand. Er is ook een kernboodschap voor de wijkenergieplannen uitgewerkt. Gebaseerd op de WEP-overkoepelende communicatiestrategie die bestaat uit drie pijlers:



Afbeelding 2.2 - Communicatiepijlers WEP

- Informeren: kennisoverdracht en bewustwording.
- Participeren: betrekken. Deze pijler is grotendeels uitgewerkt in het participatie- plan en communicatie is daarbij ondersteunend.
- Activeren: inspireren en ondersteunen

Deze pijlers vormen de basis voor de specifieke communicatieplannen die per WEP gemaakt worden.

3

Beschrijving van het gebied



3. Beschrijving van het gebied

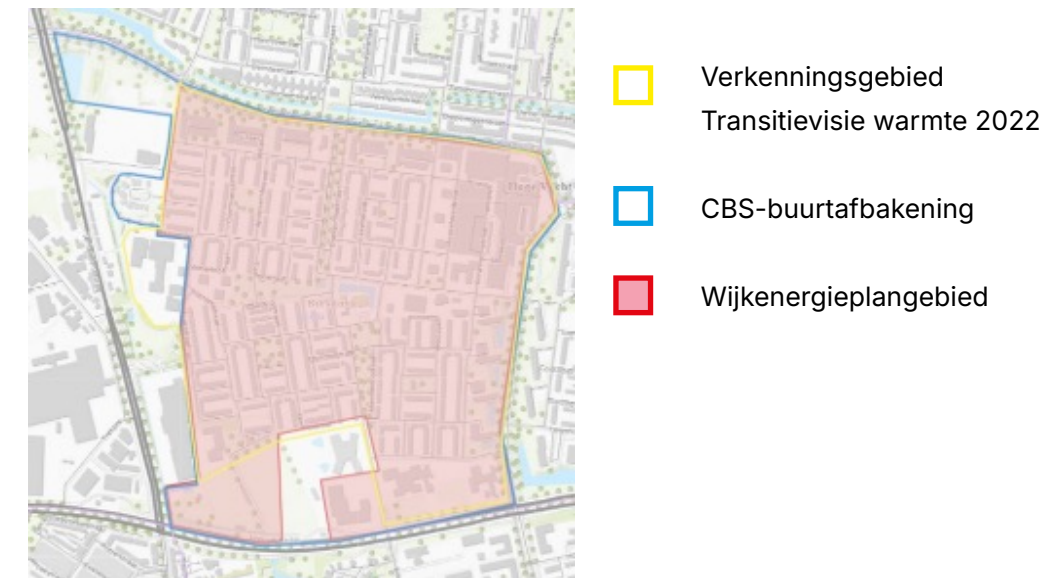
Dit hoofdstuk beschrijft de fysieke en sociale kenmerken van de wijk Biesdonk. Deze data geven inzicht in de opgave om dit gebied voor te bereiden op een toekomstig duurzaam energiealternatief. Dit biedt vervolgens handvatten voor de strategie en het plan van aanpak die in de hoofdstukken 4 en 5 worden uitgewerkt.

Biesdonk, één van de vier buurten in de Hoge Vucht, is een typische wederopbouwwijk met veel groen. Wederopbouwwijken werden in de jaren na de Tweede Wereldoorlog in rap tempo gebouwd om een einde te maken aan de enorme woningnood in Nederland. Het doel was betaalbare huisvesting voor grote aantallen Nederlanders. Biesdonk is gebouwd in poldergebied en veel straatnamen zijn vernoemd naar Belgische steden, net als in de naastgelegen buurt Wisselaar³

3.1. Afbakening WEP-gebied

De CBS-buurtafbakening van Biesdonk is in afbeelding 3.1 weergegeven met een blauwe lijn. In de Transitievisie Warmte 2022 is gekozen voor een verkenninggebied conform de gele lijn. Het uiteindelijke wijkenergieplangebied is weergegeven in rood. Dit plangebied loopt in het noorden tot aan de Groenedijk en in het zuiden tot aan de Nieuwe Kadijk. De oostelijke grens van het gebied is de Doornboslaan. De westelijke grens van het gebied loopt globaal langs de Hamdijk en de Luikstraat. Bepaalde type bebouwing is daarbij buiten het gebied gelaten. Hieronder staat toegelicht welke panden dit zijn en waarom ze niet tot het plangebied behoren.

³Bron: Biesdonk - Erfgoedweb Breda



Afbeelding 3.1 Afbakening WEP Biesdonk (bron: Geoweb)

- Het woonwagenkamp aan de Hamdijk: Verduurzaming van woonwagens vraagt een andere aanpak dan de andere panden in de wijk omdat er nog veel onduidelijk is over de isolatiewaarden voor woonwagens. Hierdoor kunnen eigenaren op dit moment onvoldoende geïnformeerd en gefaciliteerd worden. Zodra er landelijk meer duidelijkheid is over het verduurzamen van woonwagens, wordt een aanpak op maat uitgewerkt.
- Woningen aan de Terheijdenseweg: Dit is een mix van vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen en een paar bedrijfspanden met diverse bouwjaren. Het is logischer om deze panden in de aanpak samen te voegen met de tegenoverliggende woningen en bedrijfspanden aan de Terheijdenseweg.
- Complex van Intratuin aan de Terheijdenseweg (aan dezelfde zijde als woningen genoemd in vorige bullet): Een bedrijfspand dat bestaat uit verschillende hallen en kassen die een verduurzamingsaanpak op maat vereisen.
- Nieuwbouw- en herontwikkelingslocaties zoals de indoorsportvoorziening De Kragt aan de Terheijdenseweg, locatie van onderwijsinstelling Curio aan de Biesdonkweg en de appartementen op de hoek van de Waterloostraat en de Namenstraat. Deze panden zijn al voldoende geïsoleerd en voorbereid op een toekomstig duurzaam energiealternatief.

3.2. Fysieke kenmerken gebied

In deze paragraaf omschrijven we de fysieke en energetische kenmerken van de panden in Biesdonk. We omschrijven het soort en type panden, bouwjaren en energielabels, energieverbruik en -infrastructuur.

3.2.1. Bebouwing

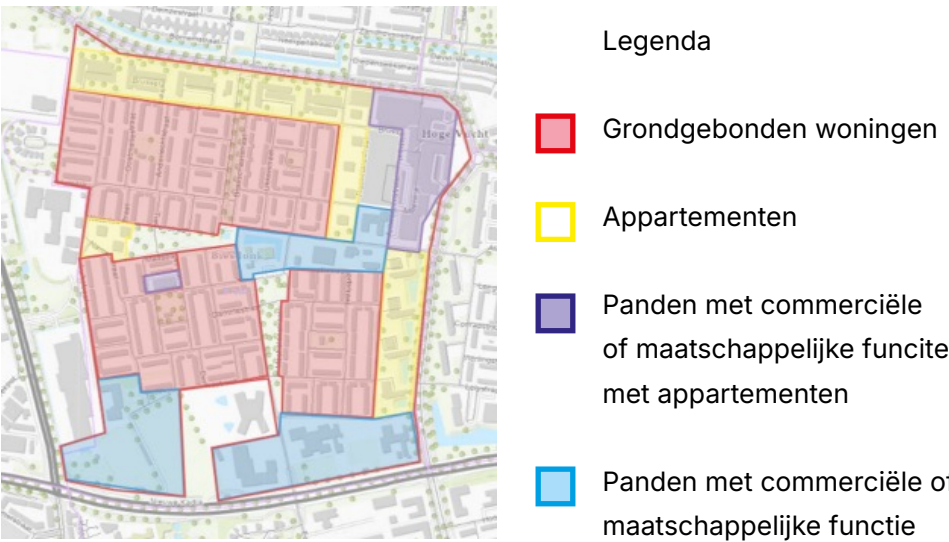
In Biesdonk staan zowel grondgebonden woningen als appartementencomplexen. Het betreft in totaal 2.250 woningen. Daarnaast zijn er diverse panden met een maatschappelijke of commerciële functie (utiliteit). Zo zijn er diverse onderwijsinstellingen, kinderopvanglocaties, een voetbalvereniging, woonzorginstelling, kerk, winkelcentrum en een winkelstrip in het gebied. Kwantitatief gaat het om de volgende aantallen:

Soort pand	Aantal panden
Grondgebonden woning	1.150
Appartement	1.100
Panden met een maatschappelijke of commerciële functie	90

Tabel 3.1 - Bebouwing in Biesdonk (bron: BAG⁴⁾)

⁴BAG: Basisadministratie Adressen en Gebouwen

In de afbeelding hieronder is te zien hoe deze verschillende soorten panden geografisch verspreid zijn over het WEP-gebied.



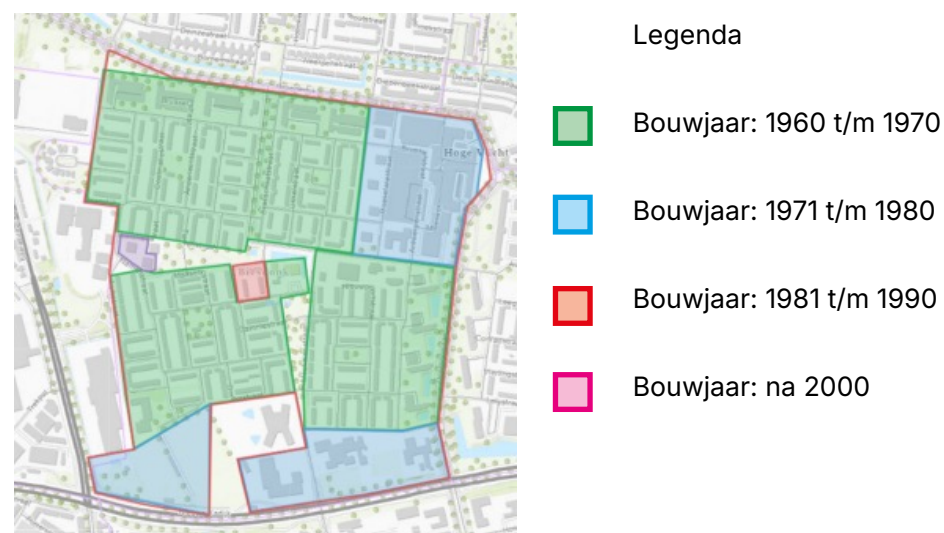
Afbeelding 3.2 - Geografische weergave bebouwing (bron: Geoweb)

De informatie in de volgende paragrafen spitst zich grotendeels toe op grondgebonden woningen en appartementen, omdat de ondersteuning van de gemeente daar in deze fase op gericht is.

3.2.2. Bouwjaren

Vrijwel alle grondgebonden woningen in Biesdonk zijn gebouwd in de jaren 60 van de vorige eeuw. Dit met uitzondering van 26 woningen aan de Keersbergenstraat en het Belgiëplein die eind jaren 80 zijn gebouwd.

Ook de appartementencomplexen in de Brusselstraat, één complex in de Roeselarestreet en de Antwerpenstraat komen uit de jaren 60. De andere vijf appartementencomplexen in de Roeselarestreet en de appartementen boven winkelcentrum Moerwijk dateren uit de jaren 70. De meest recente bouw is het appartementencomplex op de hoek van de Waterloostraat en de Namenstraat, gerealiseerd in 2021 – 2022. Geografisch zijn de bouwjaren als volgt over het WEP-gebied verdeeld:



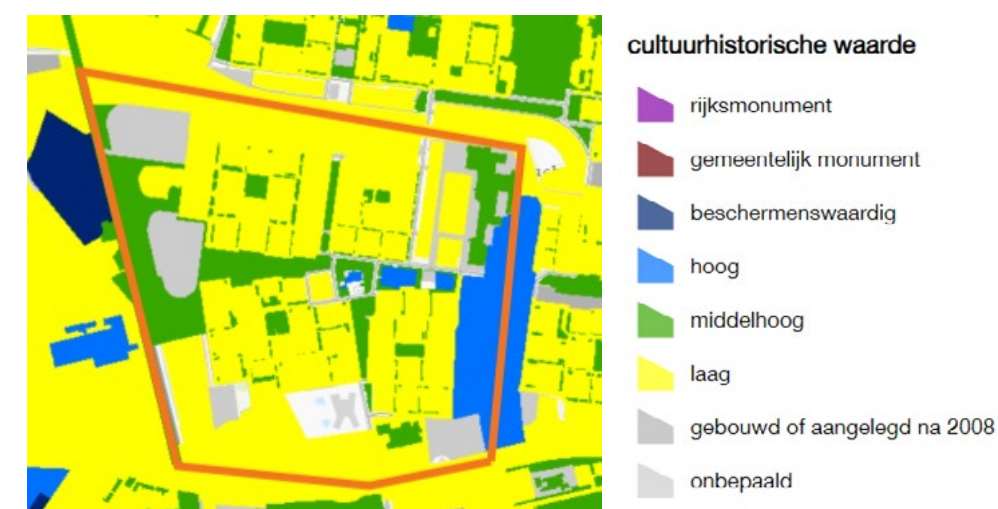
Afbeelding 3.3 - Geografische weergave bouwjaren(bron: Geoweb)

Bouwkenmerken

Op basis van de bouwjaren in Biesdonk kunnen we concluderen dat alle woningen na 1965 zijn gebouwd. In deze bouwperiode werd systeembouw steeds meer toegepast. Dit is vooral zichtbaar in de betonnen vloeren en de kozijnvullingen met sandwichpanelen. Deze woningen hebben een spouwmuur en zijn daardoor goed te isoleren. Een aandachtspunt bij deze woningen is dat ze in originele staat natuurlijke ventilatie hebben. Hierdoor is het moeilijker om een ventilatiesysteem toe te passen in deze woningen.

3.2.3. Cultuurhistorische kenmerken

De gemeente Breda kent een cultuurhistorische waardenkaart. Op deze kaart is vastgelegd welke waarden zijn toegekend aan gebouwen, structuren en gebieden binnen de gemeente. In Biesdonk heeft de gemeente drie locaties gedefinieerd als plekken met een hoge cultuurhistorische waarde (blauw in afbeelding 3.4):



Afbeelding 3.4 Cultuurhistorische waardekaart (bron: Geoweb)

- J.F. Kennedyschool in de Molstraat
- Heilige Franciscuskerk aan het Belgiëplein
- Gebied met hoogbouw in de Antwerpenstraat

Voor deze panden en gebieden geldt: behoud is het uitgangspunt. Alleen wanneer het belang van een wijziging (of sloop) zwaarder weegt dan het belang van behoud, worden wijzigingen toegestaan. Bij een wijziging moet rekening worden gehouden met de karakteristieken, de historische ontwikkeling, samenhangende ruimtelijke structuur en de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit. De cultuurhistorische waarde is hierbij sturend. In het proces van aanvraag van een omgevingsvergunning wordt hierop getoetst

3.2.4. Woningtypen

Biesdonk kenmerkt zich door veel repeterende bouw met twee dominante typen grondgebonden woningen (zie afbeelding 3.5). Het linker woningtype op de afbeelding staat zo'n 740 keer in de wijk en van het woningtype rechts op de afbeelding zijn 400 panden te vinden in Biesdonk.



Afbeeldingen 3.5 Twee dominante typen grondgebonden woningen in Biesdonk (bron: Geoweb)

Naast deze typen woningen zijn er nog 34 grondgebonden woningen van twee andere types:



Afbeeldingen 3.6 Links bouwtype Keersbergenstraat en Belgiëplein, rechts bouwtype Anderlechtstraat (bron: Geoweb)

Appartementencomplexen staan er in Biesdonk in drie varianten en ook boven winkelcentrum Hoge Vucht en de winkelstrip in de Charleroistraat zijn appartementen gesitueerd:



Afbeeldingen 3.7 met de klok mee, vanaf linksboven: Appartementencomplexen bouwtypes Brusselstraat, Roeselarestraat, boven winkelcentrum Hoge Vucht, boven winkelstrip Charleroistraat en Antwerpenstraat (bron: Geoweb)

Biesdonk bestaat voor het grootste deel uit twee typen grondgebonden woningen. Dit maakt een collectieve, buurtgerichte aanpak interessant om te verkennen. Daarnaast is ook het merendeel van de appartementencomplexen repeterend met steeds vier of vijf blokken van hetzelfde type complex. Dit maakt het kansrijk voor de afzonderlijke VvE's van deze complexen om samen op te trekken en/of van elkaar te leren.

3.2.5. Eigenaarschap woningen

Deze paragraaf beschrijft hoe de verdeling van het eigenaarschap is van de woningen in de wijk Biesdonk per woningtype. In woningtypen onderscheiden we grondgebonden woningen en appartementen. Tabel 3.2 laat de verdeling in het eigenaarschap zien waarbij een onderscheid wordt gemaakt in:

- Particuliere eigenaar: Eigenaar die zelf het pand bewoont.
- Woningcorporatie: Organisatie die als belangrijkste verantwoordelijkheid heeft het verhuren van betaalbare woningen aan huurders met een laag inkomen.
- Particuliere en zakelijke verhuur: Eigenaar die het pand verhuurt en niet zelf in het pand woont. Dit kan een particulier zijn of een commerciële vastgoedpartij.

Daarnaast hebben appartementencomplexen verschillende eigenaar-structuren. Zo kan een complex volledig in eigendom zijn van een woningbouwcorporatie of een zakelijke verhuurder. Of bestaan uit een mix van eigenaar-bewoners, particuliere verhuurders, woningcorporaties en andere vastgoedpartijen. Met elkaar verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE).

In Biesdonk is het eigenaarschap als volgt verdeeld:

	Totaal percentage bezit in de wijk	Grondgebonden woningen	Appartementen
Particulier eigenaar	29%	48%	11%
Woningcorporatie	60%	38%	80%
Particuliere en zakelijke verhuur	11%	14%	9%

Tabel 3.2 - Verdeling eigenaarschap (bron: BAG en WOZ⁵)

Zoals in Tabel 3.2 te zien, is 50% van de woningen en appartementen in Biesdonk in handen van een woningcorporatie. In afbeelding 3.8 is dit weergegeven op kaart. De grondgebonden woningen van Alwel vormen, samen met de tussenliggende koopwoningen, 65% van het totaal aantal grondgebonden woningen. Alwel is voornemens

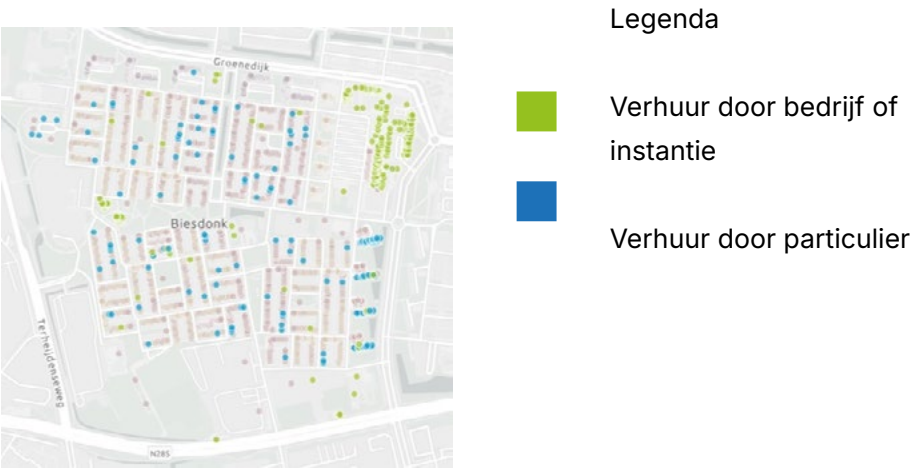
⁵WOZ: Waardering Onroerende Zaken

om alle grondgebonden woningen in hun bezit in Biesdonk vanaf 2025 te verduurzamen.



Afbeelding 3.8 corporatiebezit Biesdonk (bron:BAG)

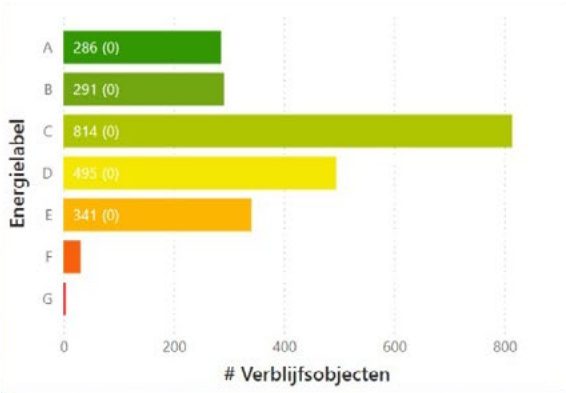
Naast verhuur door de corporaties zijn zo'n 300 woningen en appartementen in handen van particuliere verhuurders. Deze panden liggen verspreid door de wijk. Daarnaast zijn de circa 190 panden in het winkelcentrum bijna allemaal in bezit van een zakelijk verhuurder. Zie afbeelding 3.9 voor geografische spreiding van particuliere en zakelijke verhuur over het gebied.



Afbeelding 3.9 Particuliere en zakelijke verhuur Biesdonk (bron: BAG)

3.2.6. Energielabels

Het energielabel voor woningen geeft aan hoeveel fossiele energie een huis nodig heeft in vergelijking met soortgelijke huizen. Het energielabel is ingedeeld in klassen van A++++ (groen, geen fossiele energie nodig, zelfs energieleverend) tot en met G (rood, zeer veel fossiele energie nodig). Het energielabel zegt niets over het feitelijke energieverbruik en ook niets over de warmtevraag van een woning. Het geeft een indicatie van hoe energiezuinig een woning is. Het staafdiagram in afbeelding 3.10 toont de energielabels in Biesdonk.



Afbeelding 3.10 Energielabels woningen en appartementen (bron: EP Online en BAG)

Dit staafdiagram laat zien dat het merendeel van de woningen en appartementen in Biesdonk energielabel C, D of E hebben. Kanttekening hierbij is dat woningeigenaren niet altijd hun energielabel laten aanpassen na het nemen van verduurzamingsmaatregelen. Een energielabel aanvragen of laten aanpassen kost namelijk geld. Daarnaast kan het leiden tot een stijging van de onroerend zaakbelasting (OZB) door stijging van de WOZ-waarde van de woning. Woningen die gebruik hebben gemaakt van de subsidie verduurzamen woning Hoge Vucht, zijn wel voorzien van een recent energielabel. Dit is één van de vereisten voor het verkrijgen van subsidie.

3.2.7. Energieverbruik

In tabel 3.3 is opgenomen hoe het gemiddelde aardgas- en elektriciteitsverbruik in Biesdonk eruit ziet ten opzichte van Breda als geheel. In Biesdonk is 80% van de woningen aangesloten op stadsverwarming, in tegenstelling tot 21% in de rest van Breda. Hierdoor ligt het gemiddelde aardgasverbruik logischerwijze veel lager dan in Breda als geheel. In de meeste gevallen wordt aardgas alleen nog gebruikt om op te koken.

Het gemiddelde bruto elektriciteitsverbruik is voor Biesdonk vergelijkbaar met de rest van de gemeente. Het gemiddelde netto elektriciteitsverbruik verwijst naar de hoeveelheid elektriciteit die een huishouden gemiddeld per jaar verbruikt, na aftrek van de elektriciteit die wordt teruggeleverd aan het net, bijvoorbeeld door zonnepanelen. Het bruto en netto elektriciteitsverbruik zijn van veel factoren afhankelijk, waardoor geen verdere duiding aan deze data kan worden gegeven.

	Biesdonk	Breda
gemiddeld aardgasverbruik	150m3	810m3
gemiddeld elektriciteitsverbruik bruto	2600kWh	2690 kWh
gemiddeld elektriciteitsverbruik netto	2520kWh	2390 kWh

Tabel 3.3 Gemiddeld energieverbruik per woning Biesdonk in vergelijking met Breda (Bron: CBS 2022)

Zo’n 80% van de wijk maakt gebruik van stadsverwarming. Het gemiddelde warmteverbruik is echter nog niet op buurtniveau beschikbaar.

3.2.8. Energie infrastructuur

In deze paragraaf beschrijven we kort de huidige situatie van de energie-infrastructuur. In het toekomstige WEP aardgasvrij gaan we hier dieper op in.

De infrastructuur voor stadsverwarming loopt door heel Biesdonk, zoals te zien op afbeelding 3.11.



**Afbeelding 3.11 Infrastructuur stadsverwarming
Biesdonk (bron: Geoweb)**

In de vorige paragraaf is al aangegeven dat 80% van de panden in dit gebied aangesloten is op stadsverwarming. Dit wil overigens niet zeggen dat de gebouwen volledig aardgasvrij of aardgasvrij-ready zijn. Woningen zijn vaak nog onvoldoende geïsoleerd om verwarmd te worden met een lagere temperatuur dan de huidige bron van stadsverwarming.

Het merendeel van de woningen en appartementen in Biesdonk heeft nog een gasaansluiting voor koken. Op individueel niveau is een klein aantal pandeigenaren al overgestapt naar elektrisch koken en deze groep heeft geen gasaansluiting meer. En met name appartementen gesitueerd boven het winkelcentrum gebruiken een andere warmteoplossing. Daarnaast hebben enkele woningen verspreid door het gebied individueel voor een andere oplossing gekozen dan stadsverwarming.

Vanwege een toename in vraag en aanbod van elektriciteit moet in Biesdonk het elektriciteitsnetwerk verzwakt worden. Dit betekent werkzaamheden aan de kabels onder de grond en de elektriciteits-huisjes in de wijk.

3.3. Sociaal-maatschappelijke kenmerken

In deze paragraaf omschrijven we Biesdonk op sociaal-maatschappelijk gebied. Het geeft een beeld van wie er wonen, wat hun draagkracht is, hoe mensen in de wijk elkaar (kunnen) vinden en de aanwezigheid van sociale netwerken in het gebied.

3.3.1. Sociaal- economische status

De sociaal- economische status (SES) verwijst naar de positie van een persoon, gezin of huishouden op de maatschappelijke ladder. Door deze te combineren met de componenten welvaart, opleidingsniveau en recent arbeidsverleden (WOA) ontstaat de SES-WOA score. Dit is een maatstaf die de sociaal- economische status van huishoudens in een bepaalde regio weergeeft.

De sociaal- economische status kan ook invloed hebben op andere aspecten van het leven, zoals de buurt waarin iemand woont en de kwaliteit van de woning. Deze score helpt bij het vergelijken van verschillende wijken en buurten op basis van hun sociaal- economische status.

Een SES-WOA-score van 0 betekent dat het gebied precies op het gemiddelde scoort. Een positieve SES-WOA-score betekent dat een gebied beter scoort, wat vaak geassocieerd wordt met een hogere levenskwaliteit en meer kansen voor bewoners. Omgekeerd kan een negatieve score wijzen op uitdagingen zoals lagere inkomens, minder opleidingsmogelijkheden en hogere werkloosheid.

De sociaal- economische statusscore (SES-WOA-score) in Biesdonk is lager dan het gemiddelde in Breda (zie tabel 3.4). Dit inzicht sluit aan bij het feit dat Biesdonk, als onderdeel van Hoge Vucht, deel uitmaakt van het programma Verbeter Breda dat in paragraaf 2.4 werd toegelicht.

	SES-WOA score
Breda	0,045
Biesdonk	-0,325

Tabel 3.4 SES-WOA score Biesdonk (bron: CBS)

3.3.2. Energiearmoede

Om de mate van energiearmoede te meten in relatie tot het wijk-energieplan kijken we naar de indicator LIHELEK: Laag Inkomen, Hoge Energiekosten en/of Lage Energetische Kwaliteit. De energiearmoede-indicator LIHELEK laat zien welk percentage huishoudens financieel kwetsbaar is door hoge energiekosten en/of een slechte woningisolatie.

De onderstaande tabel toont dat ongeveer 5,2% van de huishoudens in Breda-noord, waar Biesdonk onderdeel van uitmaakt, te maken heeft met energiearmoede. Er is daarbij geen onderscheid gemaakt tussen huishoudens in een huurwoning en een koopwoning. In Breda varieert het percentage energiearmoede per wijk tussen de 2,3% en 7,5%. Omdat het percentage in Biesdonk hoger ligt dan het gemiddelde van Breda, vraagt dit extra aandacht van de gemeente. Het is belangrijk dat ook deze woningeigenaren stappen kunnen zetten om hun woning voor te bereiden op duurzame energiealternatieven in de toekomst.

	Biesdonk	Breda
Energiearmoede volgens LIHELEK	5,2%	4,2%

Tabel 3.5 Energiearmoede volgens LIHELEK in Biesdonk in vergelijking met Breda (bron: TNO Energiearmoedekaart 2023)

3.3.3. Sociale cohesie en zelforganiserend vermogen

Sociale cohesie gaat over de mate waarin bewoners zich betrokken voelen bij hun buurt en buurtgenoten. Op basis van stellingen is in de Buurtenquête 2023 de sociale cohesie in Biesdonk gemeten. Daarnaast is het zelforganiserend vermogen van Biesdonkenaren gemeten, eveneens aan de hand van stellingen. Zelforganiserend vermogen gaat over de mate waarin iemand hulp kan vragen en krijgen als dat nodig is. Biesdonk laat op deze onderwerpen het volgende beeld zien in vergelijking met Breda als geheel:

	Biesdonk	Breda
Sociale cohesie	4,9	6,0
Zelforganiserend vermogen	6,9	6,9

Tabel 3.6 sociale cohesie en zelforganiserend vermogen in Biesdonk in vergelijking met Breda (bron: Buurtenquête 2023)

In Breda varieert de score sociale cohesie tussen 4.0 en 8.2. Biesdonk scoort lager dan Breda als geheel op sociale cohesie. Een gegeven om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van een buurtgericht aanpak waarbij woningeigenaren samen kunnen optrekken. Tegelijkertijd is het zelforganiserend vermogen van Biesdonkenaren gelijk aan dat van de inwoners van de gemeente Breda als geheel. Dit betekent dat inwoners uit Biesdonk wel een sociaal netwerk om zich heen ervaren. Dat kan een netwerk in familie- en vriendenkring zijn. Daarnaast is ook het professionele sociaal-maatschappelijke netwerk in Hoge Vucht, en dus ook Biesdonk, sterk aanwezig in het gebied.

3.3.4. Bevolkingsopbouw

De bevolkingsopbouw van een wijk geeft inzicht in de demografische samenstelling van inwoners, zoals leeftijd en huishoudenssamenstelling. Tabel 3.7 laat de verdeling zien van de bevolking over verschillende leeftijdsgroepen in Biesdonk ten opzichte van Breda als geheel. De wijk Biesdonk heeft een diverse leeftijdsopbouw die vergelijkbaar is met de gemiddelde leeftijdsopbouw in Breda.

Leeftijd	Biesdonk	Breda
0- 17 jaar	19%	18%
18- 26 jaar	13%	13%
27- 44 jaar	25%	24%
45- 67 jaar	27%	29%
68 jaar en ouder	16%	16%

Tabel 3.7 **Leeftijdsopbouw Biesdonk in vergelijking met Breda**
(bron: Buurtbarometer Breda, 2023)

De huishoudenssamenstelling verwijst naar de manier waarop huishoudens zijn opgebouwd, bijvoorbeeld of ze bestaan uit alleenstaanden, gezinnen met kinderen, of meerpersoons-huishoudens zonder kinderen. De huishoudenssamenstelling in Biesdonk is nagenoeg hetzelfde als in Breda als geheel.

Huishoudenssamenstelling	Biesdonk	Breda
Eenpersoonshuishoudens	49%	47%
Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen	18%	19%
Meerpersoonshuishoudens met kinderen	16%	16%
Eenoudergezinnen	17%	18%

Tabel 3.8 **Huishoudenssamenstelling Biesdonk in vergelijking met Breda**
(bron: Buurtbarometer, 2023)

Biesdonk kenmerkt zich door etnische diversiteit in de wijk met een mix van verschillende culturele achtergronden. Deze diversiteit draagt bij aan de multiculturele dynamiek van de wijk, wat zichtbaar is in de verschillende winkels en gemeenschapsactiviteiten in de wijk.

	Biesdonk	Breda
Niet-westerse achtergrond	37%	13%

Tabel 3.9 **Etnische diversiteit Biesdonk in vergelijking met Breda**
(bron: Buurtbarometer, 2023)

3.3.5. Biesdonk en duurzaamheid

In de Buurtenquête (2023) is aan inwoners uit Biesdonk met een koopwoning of -appartement gevraagd hoe zij denken over het verduurzamen van hun woning:

Kleine energiebesparende maatregelen

84% van de respondenten gaf aan al kleine maatregelen genomen te hebben in huis, zoals tochtstrips, radiatorfolie, waterbesparende douchekop en led-lampen.

Isoleren

51% van de respondenten in Biesdonk gaf aan al (delen van) hun huis geïsoleerd te hebben en 42% wil dit nog doen.

Elektrisch koken

Als het om elektrisch koken gaat, kookt 45% al elektrisch en wil 36% dit nog gaan doen. Verder geeft 19% aan dit niet te willen doen.

Verwarmen

53% van de respondenten geeft aan al te verwarmen zonder aardgas en 25% geeft aan dit in de toekomst te willen doen. Aangezien 80% van de huishoudens is aangesloten op stadsverwarming, lijken de resultaten uit de Buurtenquête op dit vlak niet te kloppen. Mogelijk realiseren respondenten zich niet met welke energiebron zij hun woning momenteel verwarmen. 16% geeft aan niet zonder aardgas te willen verwarmen.

Motivatie

Als belangrijkste redenen om de woning te verduurzamen, noemen Biesdonkenaren:

- Geld besparen in de toekomst
- Een duurzame toekomst
- Meer comfort in huis

En bij de vraag wat mensen tegenhoudt om te verduurzamen, noemen ze als top 3:

- Niet genoeg geld voor de investering
- Niet geloven dat de investering wordt terugverdiend
- Niet willen investeren in een huis omdat er op termijn verhuisplannen zijn

3.4. Samenvatting fysieke en sociaal-maatschappelijke kenmerken

De fysieke en sociaal-maatschappelijke kenmerken van Biesdonk bieden zowel kansen als uitdagingen voor de strategie en de aanpak van dit WEP:

Kansen

- Bouwkenmerken: Repeterende bouw, vergelijkbare bouwjaren en energielabels.
- 50% corporatiebezit: De woningcorporaties zijn daarmee een belangrijke partner.
- Verduurzaming door corporatie: Alwel start vanaf 2025 met het verduurzamen van de grondgebonden huurwoningen. Samen met de tussenliggende koopwoningen gaat het om 65% van alle grondgebonden woningen.
- Zelforganiserend vermogen: Biesdonk scoort gelijk aan het gemiddelde, inwoners ervaren een sociaal netwerk waarop zij kunnen terugvallen.

Uitdagingen

- SES-WOA: De lagere SES-WOA score in Biesdonk ten opzichte van het gemiddelde kan onder andere betekenen dat pandeigenaren minder investeringsmogelijkheden hebben.
- Sociale cohesie: Inwoners uit Biesdonk voelen zich minder betrokken bij hun buurt dan Bredanaren gemiddeld.

Andere kenmerken, zoals leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling, kunnen van belang zijn in een latere fase van uitvoering. Of in de communicatie- en participatieaanpak waarvoor aparte plannen zijn gemaakt. Om deze reden komen niet alle kenmerken terug in dit document.



4

Biesdonk wordt aardgasvrij-ready: de strategie

4. Biesdonk wordt aardgasvrij-ready: de strategie

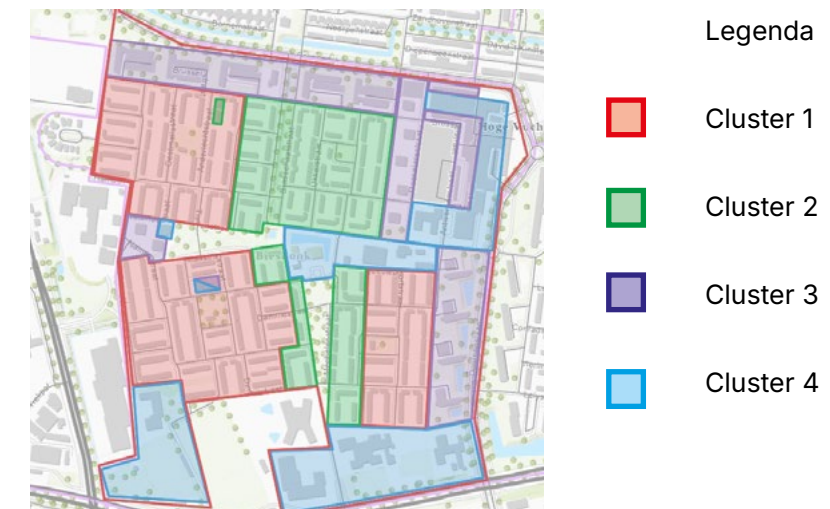
In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier de gemeente en de samenwerkende partners de pandeigenaren stimuleren en helpen om de panden aardgasvrij-ready te maken. Voor de verschillende soorten panden worden conclusies getrokken uit hoofdstuk 3. Daarin is aangegeven welke soorten panden in Biesdonk staan, wat we weten van die panden, wat we weten van het energieverbruik, van de infrastructuur, van de sociale structuur en andere sociaal-maatschappelijke kenmerken van het gebied. Dat in combinatie met het beleid en geldende uitgangspunten genoemd in hoofdstuk 2 geeft richting aan de hieronder beschreven strategie.

4.1. Doel van WEP Biesdonk

De panden in Biesdonk zijn gebouwd na 1945. Zoals in paragraaf 2.1 geschetst betekent dit dat alle panden in het gebied voorbereid moeten worden om in de toekomst op een lage temperatuur van maximaal 50 oC graden verwarmd te worden. De isolatiestandaard beschrijft wat dit betekent voor de benodigde isolatie- en ventilatiemaatregelen. In Biesdonk staan voornamelijk woningen met energielabel C, D en E. Het vraagt van deze groep woningeigenaren nog investeringen om hun woning klaar te maken voor een duurzame energiebron in de toekomst. Er moeten isolatie- en ventilatiemaatregelen genomen worden en de overstap naar elektrisch koken moet worden gemaakt. Zo maken we de woningen aardgasvrij-ready. Met de juiste activering en ondersteuning willen we als gemeente pandeigenaren stimuleren om dit doel te bereiken.

4.2. Clustering

De woningen in de wijk zijn in te delen in een aantal groepen met soortgelijke kenmerken. Zo vielen in hoofdstuk 3 een aantal bouwkenmerken in Biesdonk op: veel repeterende bouw, gelijke bouwperiodes en vergelijkbare energielabels. Daarnaast is een substantieel deel van de grondgebonden woningen in het bezit van een woningcorporatie. Deze kenmerken maken het logisch om Biesdonk te clusteren zoals weergegeven in afbeelding 4.1 waarbij bouwtypes en eigenaarschap als uitgangspunt zijn genomen. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens beschreven hoe we de pandeigenaren in elk cluster gaan benaderen, activeren en ondersteunen.



Afbeelding 4.1 Clusterindeling Biesdonk (bron: Geoweb)

3. Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen (rood)

Argumentatie: Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven vormen de corporatiewoningen van Alwel en de daartussen gelegen koopwoningen samen zo'n 65% van het totaal aantal grondgebonden woningen in Biesdonk. Allemaal van hetzelfde woningtype. In de Alliantieafspraken 2024 – 2028⁶ hebben gemeente en woningcorporaties vastgelegd dat zij samenwerken in het verduurzamen van het zogenoemde gespikkeld bezit. Ofwel, als de corporatie haar woningvoorraad verduurzaamt, spannen corporatie, corporatieaannemer en gemeente zich in om ook de eigenaren van de tussenliggende koopwoningen (het gespikkeld bezit) een verduurzamingsaanbod te kunnen doen. Om die reden worden deze woningen gecombineerd in 1 cluster.

4. Overige grondgebonden koopwoningen (groen)

Argumentatie: De andere 400 koopwoningen in Biesdonk zijn grotendeels ook van eenzelfde bouwtype, met uitzondering van 34 woningen van twee afwijkende bouwtypes. Juist de grotendeels repeterende bouw maakt het interessant om deze overige koopwoningen eveneens te clusteren en met de eigenaren te verkennen wat hun behoeften zijn in relatie tot een gezamenlijke aanpak. Door samen op te trekken kunnen bewoners inkoopvoordelen behalen, randvoorwaardelijke zaken als een omgevingsvergunning en maatregelen in het kader van het SMP gezamenlijk regelen en kennis en ervaring uitwisselen.

⁶Alliantie Breda: prestatieafspraken 2024 - 2028

5. Appartementencomplexen (paars)

Argumentatie: In Biesdonk staan 14 zelfstandige appartementencomplexen, van verschillende bouwtypes en vaak repeterend. Daarnaast bevinden zich appartementen boven het winkelcentrum en de winkelstrip in de Charleroistraat. Eigenaren van een appartement zijn automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Naast de individuele woning zijn alle eigenaren samen in bezit van de collectieve gedeeltes van het gebouw waar ze in wonen. De verduurzaming van het pand is een gezamenlijke opgave van de VvE. Dit vraagt een specifieke aanpak en gezien de repeterende bouw van diverse appartementencomplexen kunnen VvE's ook van elkaar leren.

6. Panden met een maatschappelijke of commerciële functie (blauw)

Argumentatie: Dit zijn alle panden in de wijk die geen woningen zijn. Het gaat dan om commercieel vastgoed zoals losse bedrijven in de wijk, bedrijfsgebouwen of een concentratie van winkels, bijvoorbeeld in een winkelcentrum of -strip. En maatschappelijk vastgoed, waaronder onderwijs- en zorginstellingen. De voorbereidingsroute van deze panden op een duurzaam energiealternatief is sowieso anders dan die voor woningeigenaren. Verder krijgen deze panden te maken met eigen wetgeving en regelingen voor verduurzaming. Om die reden worden panden met een maatschappelijke of commerciële functie als apart cluster benaderd in het wijkenergieplan.

In alle hiervoor geschetste clusters worden zo'n 300 panden verhuurd door particuliere en zakelijke verhuurders. Hiervoor wordt gemeentebreed een strategie uitgewerkt.

4.3. Fasering

Voor alle clusters die in paragraaf 4.2 omschreven zijn, geldt dat de uitvoeringsfase bij een gezamenlijke aanpak pas kan starten vanaf het moment dat het soortenmanagementplan (SMP) in de gemeente Breda actief is. Naar verwachting is dit medio 2025 het geval. In paragraaf 2.3 is hier al uitvoerig op ingegaan. Tot die tijd kunnen individuele woningeigenaren al wel zelfstandig of in kleine blokken aan de slag als ze zich houden aan de voorwaarden van de landelijke aanpak Natuurvriendelijk Isoleren. Ook kunnen woningeigenaren voorbereidingen treffen om aan de slag te kunnen zodra het SMP in werking treedt.

2025 – 2028: Cluster 1 - Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen

Woningcorporatie Alwel wacht de gebiedsbrede omgevingsvergunning flora en fauna activiteiten in het kader van het SMP af. Dit is de belangrijkste reden dat Alwel vanaf september 2025 start met het verduurzamen van de corporatiewoningen en deelnemende gespikkeld bezit woningen in Biesdonk. Het project vindt plaats in drie fasen en wordt naar verwachting afgerond in maart 2028. Gezien de omvang van het project zijn de voorbereidingen voor deze uitvoeringsfase wel al in volle gang. We gaan vanaf begin 2025 kopers in dit cluster informeren.

Vanaf 2026: Cluster 2 - Overige grondgebonden koopwoningen

Na het opstarten van de uitvoeringsfase voor cluster 1 kan cluster 2 worden voorbereid. Het SMP stelt naar verwachting ook eisen aan de geografische spreiding en spreiding in tijd van de verduurzamingsactiviteiten. Als die voorwaarden helder zijn, bepalen we het juiste momentum om deze doelgroep collectief te activeren. Leidend daarin is het direct bieden van handelingsperspectief voor enthousiaste eigenaren. Dit om te voorkomen dat de energie wegzakt naarmate uitvoering langer op zich moet laten wachten. Bovendien kunnen op deze manier leerervaringen uit cluster 1 meegenomen worden in de concrete uitwerking van de aanpak in cluster 2.

Tot slot kennen de diverse subsidie- en financieringsarrangementen ook termijnen waarbinnen uitvoering moet plaatsvinden. Kortom, de exacte timing voor het collectief benaderen van dit cluster wordt op een later moment vastgesteld.

Vanaf 2024: Cluster 3 - Appartementencomplexen

De doorlooptijd voor het verduurzamen van een VvE-pand is gemiddeld 3 jaar. In dit gemiddelde zitten alle soorten VvE's. Een VvE met veel wooneenheden, gebouwd voor 1990 en een WOZ-waarde van minder dan 300.000 euro, zoals in Biesdonk, kent bijvoorbeeld een veel langere doorlooptijd. Te denken valt aan 5 tot 10 jaar. Want hoe meer eigenaren, hoe meer tijd afstemming en besluitvorming vaak kosten. Daarnaast vragen de benodigde isolatie- en ventilatiemaatregelen voor appartementencomplexen met een bouwjaar voor 1990 vaak hoge investeringen. Lang niet alle VvE's hebben daarvoor in het verleden voldoende gespaard. Cluster 3 wordt opgepakt zodra de gemeentebrede VvE-aanpak beschikbaar is en de VvE's gezien de voorwaarden in het SMP ook kunnen voorbereiden op daadwerkelijke uitvoering van verduurzamingsmaatregelen.

2024 en verder: Twee VvE's in de Antwerpenstraat zijn al wel geruime tijd aan de slag met planvorming ter verduurzaming van zowel het complex in het geheel als de afzonderlijke appartementen. Zij lopen daarmee voorop en met hen wordt afgestemd op welk moment zij overgaan tot uitvoering nadat besluitvorming over de plannen heeft plaatsgevonden. Daarnaast bereidt woningcorporatie Wonen-Breburg het elektrificeren van de kookfunctie voor in de huurappartementen die zij bezitten in de complexen aan de Brusselstraat en Roeselarestraat.

Vanaf: nog te bepalen: Cluster 4 - Panden met een maatschappelijke of commerciële functie

Ook een collectieve aanpak voor cluster 4, panden met een maatschappelijke of commerciële functie, vraagt nog gemeentebrede uitwerking. Qua timing moeten de pandeigenaren in cluster 4 wel rekening houden met het moment waarop in een wijkenergieplan-gebied de overstap naar een duurzaam energiealternatief gemaakt wordt. Dat is het moment waarop ook panden als winkels, scholen,

zorginstellingen en sportaccommodaties klaar, en dus voldoende geïsoleerd, moeten zijn voor die overstap. Zij gaan namelijk gebruik maken van hetzelfde energiealternatief als de woningen in dat gebied. Vanuit de gemeente zullen zij daarom tijdig geïnformeerd worden.

4.4. Strategie voor activering

Om alle panden in Biesdonk aardgasvrij-ready te krijgen, moeten de eigenaren geactiveerd worden. Alleen zij zelf kunnen stappen zetten om hun panden voor te bereiden op een toekomstige energiebron door middel van isoleren en ventileren en overstappen op elektrisch koken. De strategie voor het activeren van de wijk Biesdonk rust op twee belangrijke pijlers:

Verduurzaming door Alwel als startmotor

Met ruim 450 huurwoningen en in potentie 280 koopwoningen is het groot onderhoud- en verduurzamingsproject van Alwel dé startmotor voor activering in Biesdonk vanwege de omvang en de timing. De uitvoering van de eerste fase van het project, die start vanaf september 2025, maakt woningverduurzaming daadwerkelijk zichtbaar in steeds meer straten in de buurt.

Vanuit het gedachtegoed 'zien verduurzamen, doet verduurzamen' kan dit het gesprek tussen buurtbewoners een boost geven en een zaadje planten bij woningeigenaren om ook mee te doen met de corporatieaanpak, individueel aan de slag te gaan of samen met burens een plan voor verduurzaming van de woning te maken.

Ervaringsverhalen van buurtbewoners

In Biesdonk is sinds 2023 subsidie beschikbaar voor verduurzaming van de woning waardoor al diverse pandeigenaren aan de slag zijn. En daarnaast gaat het project van de woningcorporatie ook de nodige ervaringsverhalen opleveren die andere inwoners kunnen stimuleren. Ervaringsverhalen van buurtbewoners spelen daarom een centrale rol in communicatie uitingen geïnitieerd door gemeente en samenwerkende partijen.

Door inwoners aan het woord te laten over wat verduurzaming hen heeft opgeleverd, wat hen heeft geholpen in de besluitvorming, voorbereiding en uitvoering en wat ze achteraf anders hadden willen doen. De gesprekken tussen buurtbewoners en ervaringsverhalen stimuleren activering. Zowel binnen een cluster als daarbuiten. Want ook al hebben woningeigenaren een ander type woning, ze kunnen altijd leren van eerder opgedane ervaringen. Denk bijvoorbeeld aan het geven van tips aan elkaar over financiering en subsidies of suggesties over een plan van aanpak. Om die reden benaderen we ook woningeigenaren met een woning buiten het corporatieproject die eerder hebben aangegeven hun ervaringen te willen delen. Net zoals de VvE's in Biesdonk die al vol energie aan de slag zijn een inspiratiebron kunnen vormen voor andere VvE's die nog stappen willen gaan zetten.

4.5. Mate van ondersteuning

Biesdonk is, net als de rest van de Hoge Vucht, een Verbeter Breda-buurt waar de komende jaren extra aandacht wordt besteed aan het creëren van gelijke kansen. Uit de sociale kenmerken voor de buurt bleek, in hoofdstuk 3, dat de inwoners van Biesdonk lager scoren dan de inwoners van Breda gemiddeld als het gaat om sociaal- economische status. Deze score is gebaseerd op financiële welvaart, opleidingsniveau en recente arbeidsmarktdeelname. Tegelijkertijd scoren inwoners in Biesdonk even hoog op zelforganiserend vermogen in vergelijking met het gemiddelde beeld voor Breda. Deze inzichten maken dat gemeente Breda voor Biesdonk, waar nodig,



inzet op extra ondersteuning en begeleiding voor woningeigenaren op weg naar verduurzaming van hun woning met oog voor de organisatiekracht van inwoners zelf. De inhoud van ondersteuning en begeleiding wordt mede bepaald in afstemming met pandeigenaren in de verschillende clusters. Medio 2025 worden daarnaast uitkomsten van een gemeentebreed onderzoek verwacht naar de ondersteuningsbehoeften van verschillende doelgroepen bij verduurzaming. Ook die inzichten kunnen gebruikt worden.

Dit met uitzondering van cluster 1. Woningeigenaren in cluster 1 hebben te maken met de planning van de woningcorporatie. De corporatieaannemer doet de eigenaren van deze koopwoningen een aanbod om mee te doen aan de collectieve verduurzaming die op dat moment plaatsvindt door de woningcorporatie. Het collectieve verduurzamingsaanbod komt voor hen dus niet op een zelf gekozen moment. Daarnaast zijn deze gespikkeld bezit woningen door de corporatie in het verleden vaak verkocht aan particulieren met een bescheiden inkomen.

Ook hebben deze woningen regelmatig een laag energielabel. Alles bij elkaar maakt dat het risico op energiearmoede onder deze doelgroep groot is. Door deze specifieke doelgroep het aanbod te doen om mee te doen in de collectieve renovatieaanpak blijft de woningwaarde van de deelnemende particuliere eigenaren na renovatie behouden en komt de leefbaarheid in deze buurten niet verder onder druk te staan⁷. De ondersteuningsinstrumenten die aan deze specifieke doelgroep worden aangeboden, kunnen hen helpen een passende keuze te maken over (gedeeltelijke) deelname of niet aan deze collectie renovatieaanpak. In hoofdstuk 5 worden de ondersteuningsinstrumenten verder toegelicht.

⁷Bestuurlijke notitie 'Buurtgericht verduurzamen gespikkeld bezit', februari 2023

4.6. Samenvatting strategie

- Op basis van bouwjaren moeten alle panden in Biesdonk gereed gemaakt worden voor verwarming op lage temperatuur conform de isolatiestandaard.
- In het WEP Biesdonk wordt onderscheid gemaakt in vier clusters op basis waarvan de gemeente pandeigenaren gaat benaderen, activeren en ondersteunen:
 1. Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen
 2. Overige koopwoningen
 3. Appartementencomplexen
 4. Panden met een maatschappelijke of commerciële functie
- Het verduurzamings- en grootonderhoudsproject van woningcorporatie Alwel is, vanwege timing en omvang, dé startmotor voor activering.
- In Biesdonk zet de gemeente extra in op ondersteuning en begeleiding van inwoners die hun woning willen verduurzamen met oog voor de organisatiekracht van inwoners zelf.
- Ervaringsverhalen lopen als een rode draad door de communicatie-uitingen.

⁷Bestuurlijke notitie 'Buurtgericht verduurzamen gespikkeld bezit', februari 2023



5

Biesdonk wordt aardgasvrij-ready: plan van aanpak



5. Biesdonk wordt aardgasvrij-ready: plan van aanpak

Het vorige hoofdstuk omschreef de strategie die we hanteren om Biesdonk aardgasvrij-ready te krijgen. Dit hoofdstuk gaat over de concrete aanpak. Wat doen we om onze strategie uit te voeren? Voor elk cluster staat omschreven welke ondersteuningsinstrumenten en welke communicatie- en participatie-instrumenten ingezet worden. Vervolgens volgt een omschrijving van de algemene ondersteuning- en communicatie-instrumenten die beschikbaar zijn voor meer doelgroepen dan de pandeigenaren in dit WEP. Daarna gaan we in op de planning, de begroting en tot slot op de risico's en beheersmaatregelen.

5.1. Cluster 1: Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen

Het duurzaam groot onderhoudsproject van Alwel vindt plaats in drie fasen, voorlopig gepland tussen september 2025 en maart 2028. Onder andere de isolatie van de huurwoningen wordt verbeterd. Denk hierbij aan isoleren van het dak aan de buitenzijde, spouwmuurisolatie, renoveren van de gevel en aanbrengen van HR++-glas. Daarnaast wil Alwel het kookgas uit de huurwoningen verwijderen.



Gezien de netcongestie in de regio is het op dit moment de vraag of dit binnen de projectplanning realiseerbaar is.

Ook de tussenliggende woningeigenaren krijgen van de corporatieaannemer een isolatieaanbod zodat ze mee kunnen doen in de collectieve verduurzamingsaanpak van de woningcorporatie. Een woningeigenaar besluit altijd zelf of hij gebruik wil maken van (onderdelen van) het aanbod. Een andere optie is aan de slag te gaan met een eigen partij, mogelijk samen met meerdere buurtbewoners, op een zelfgekozen moment.

5.1.1. Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 1

Om woningeigenaren in cluster 1 zo goed mogelijk te ondersteunen bij het nemen van een weloverwogen besluit, bieden gemeente, corporatie en aannemer verschillende ondersteuningsinstrumenten aan.

Budgetcoach

De gemeente biedt geïnteresseerde woningeigenaren in dit project de mogelijkheid kosteloos gebruik te maken van een onafhankelijke budgetcoach. Tijdens een keukentafelgesprek kan een budgetcoach woningeigenaren informeren over lokale en landelijke financiële regelingen, individuele vragen beantwoorden en eventueel meekijken met een subsidieaanvraag (een woningeigenaar is zelf verantwoordelijk voor het indienen van de aanvraag). Een budgetcoach is geen financieel adviseur en verwijst daarvoor, indien nodig, door naar een Wft-gecertificeerd adviseur⁸.

Modelwoning

Alwel richt voor haar huurders een modelwoning in, zodat huurders het resultaat van de verschillende maatregelen kunnen bekijken. Ook woningeigenaren in dit project kunnen deze modelwoning bezoeken om zich een beeld te vormen van het eindresultaat en dit meenemen in hun keuzeprocess.

⁸Wet op financieel toezicht.

Eén aanspreekpunt en totaalofferte

De corporatieaannemer zorgt voor één aanspreekpunt voor alle woningeigenaren, zodat zij zelf niet met verschillende uitvoerende partijen contact hoeven te onderhouden. De aannemer zorgt voor één totaalofferte waarop alle voorbereidings- en uitvoeringskosten overzichtelijk zijn opgenomen. Ook vereisten vanuit de verschillende subsidie- en leningsregelingen, denk aan vermelding van isolatiewaarden, staan op de offerte genoteerd zodat een deelnemer alle benodigde informatie in één document ontvangt.

Omgevingsvergunning

De aannemer coördineert de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het totale projectgebied. Deelnemende woningeigenaren hoeven dus geen individuele omgevingsvergunning aan te vragen. De legeskosten voor de deelnemende koopwoningen worden via de aannemersofferte doorberekend aan de betreffende woningeigenaren.

Maatregelen bescherming gebouwbewonende diersoorten

In paragraaf 2.3 werd al omschreven dat bij diverse isolatiewerkzaamheden vooraf maatregelen moeten worden getroffen ter bescherming van gebouwbewonende soorten zoals de vleermuis, huismus en gierzwaluw. De gemeente, corporatie en aannemer dragen zorg voor het aanbrengen van tijdelijke huisvestingsmaatregelen voor deze soorten op geschikte plekken in de buurt. Daarnaast zorgt de aannemer voor het tijdig natuurvrij maken van de deelnemende koopwoningen. Dit betekent dat de woning ontoegankelijk wordt ge-



maakt voor vleermuizen en vogels zodat zij niet worden verwond en/of gedood als de werkzaamheden starten.

5.1.2. Inzet communicatie- en participatie instrumenten cluster 1

De communicatie naar huurders wordt verzorgd door Alwel. De gemeente en aannemer nemen samen de lead in de communicatie voor de woningeigenaren, in afstemming met de corporatie.

Alle koopwoningseigenaren in dit gespikkeld bezit project ontvangen tegelijkertijd informatie over het voornemen tot dit verduurzamingsproject, het aanbod op hoofdlijnen en de globale planning. Op deze manier is de hele doelgroep op hetzelfde moment op de hoogte en is voor iedereen bekend wanneer welk deel van de buurt aan de beurt is. Dit helpt ook in het bewustwordingsproces rondom het belang van het verduurzamen van de woning. Het zorgt dat buurtbewoners erover met elkaar in gesprek gaan. Inwoners worden aan het denken gezet over meer praktische zaken als bekostiging. Concreet: een woningeigenaar die pas aan het einde van het project op de planning staat, heeft bijvoorbeeld meer tijd om te sparen voor het nemen van verduurzamingsmaatregelen.

Na de algemene bekendmaking van dit project, vindt meer specifieke communicatie plaats met woningeigenaren in volgorde van uitvoeringsplanning.

Informatiesessies

Tijdens deze sessies wordt aandacht besteed aan de doelen en achtergronden van de energietransitie, het belang van een goed geïsoleerde en geventileerde woning en de samenwerking tussen gemeente, corporatie en aannemer. De corporatieaannemer schetst de inhoud van het aanbod en ook de budgetcoaches worden geïntroduceerd.

Energiespreekuur

Vanaf het moment dat de informatiesessie is geweest vindt een energiespreekuur plaats in Biesdonk op een nog te bepalen locatie in de wijk. Inwoners met specifieke vragen over het gespikkeld bezit project kunnen hier terecht, maar ook alle andere Biesdonkenaren

zijn welkom om hun verduurzamingsvragen te stellen. Medewerkers van het team Energietransitie en/of een contactpersoon van de aannemer zijn aanwezig tijdens deze spreekuren.

Ervaringsverhalen

Via verschillende kanalen delen de gemeente en samenwerkende partijen ervaringsverhalen van bewoners met een woning in dit project. Hun ervaringen kunnen anderen inspireren en helpen om een weloverwogen besluit te nemen over deelname aan het verduurzamingsproject van de woningcorporatie.

Eventueel aanvullende instrumenten

Afhankelijk van de interesse, vragen en wensen van woningeigenaren kunnen aanvullende communicatie-instrumenten worden ingezet.

5.1.3. Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 1

De samenwerkingsafspraken tussen gemeente, woningcorporatie Alwel en de corporatieaannemer worden vastgelegd in een projectspecifiek afsprakenkader dat gebaseerd is op een generiek afsprakenkader dat in de Alliantie is vastgesteld. De afspraken met de budgetcoaches zijn contractueel vastgelegd.

5.1.4. Participatie tijdens uitvoering cluster 1

De participatiemogelijkheden tijdens dit project zijn minimaal vanwege vaste kaders van het aanbod, vaststaande planningen en de werkwijze conform de Alliantieafspraken 2024 - 2028 tussen gemeente Breda en de woningcorporaties. Willen kopers binnen dit project nog verkennen of zij gezamenlijk aan de slag kunnen om hun woning te verduurzamen, dan richt de participatie zich op de ondersteuningsbehoefte die zij daarbij hebben.

5.2. Cluster 2: Overige grondgebonden koopwoningen

De eigenaren van de 400 grondgebonden koopwoningen in cluster 2 krijgen geen aanbod vanuit het gespikkeld bezit project (cluster 1), omdat zij niet tussen corporatiewoningen wonen en een ander bouwtype hebben. De gemeente wil deze woningeigenaren wel passende ondersteuning bieden. Zo biedt de grotendeels repeterende bouw kansen voor collectieve inkoop van bijvoorbeeld isolatie- en ventilatiemaatregelen. Voordat deze stap gezet wordt, is er inzicht nodig in de behoeften en wensen van de woningeigenaren zelf. In hoeverre staan zij open voor deelname aan een collectieve aanpak? Of bestaan er al samenwerkingen tussen woningeigenaren? En wat hebben zij nodig om succesvol aan de slag te kunnen? Daarnaast vraagt het inzicht in wat al aan verduurzaming van de woningen is gedaan en wanneer. Als het isoleren van een spouwmuur bijvoorbeeld twintig jaar geleden heeft plaatsgevonden, dan bestaat de kans dat dit niet meer voldoet aan de nieuwe standaarden. Op basis van deze inventarisatie geven we het gesprek met woningeigenaren verder vorm en maken we afspraken over uitvoeringsmogelijkheden, ondersteuning en planning.

Zoals in hoofdstuk 4 al werd omschreven, benadert de gemeente cluster 2 actief op het moment dat de SMP voorwaarden duidelijk zijn en het SMP voor Breda geldt. Tot die tijd kunnen woningeigenaren individueel aan de slag met het verduurzamen van de woning. Hierbij biedt de gemeente hen ook in de huidige fase al de nodige ondersteuning (zie hiervoor paragraaf 5.5). Hun ervaringen en die van buurtgenoten die deelnamen aan het gespikkeld bezit project zijn ontzettend waardevol voor andere woningeigenaren. En doordat steeds meer verduurzaamde woningen in het straatbeeld zichtbaar worden, zien omwonenden letterlijk wat verduurzamen betekent voor het aanzicht van een pand. Zo werkt het gespikkeld bezit project uit cluster 1 als startmotor voor de verduurzaming in cluster 2.

5.2.1. Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 2

Hoewel de ondersteuningsinstrumenten voor cluster 2 definitief vorm krijgen zodra we meer zicht hebben op de wensen en behoeften van de woningeigenaren in dit cluster, lijken een tweetal instrumenten zeer kansrijk vanwege de repeterende bouw van het overgrote merendeel van de woningen in dit cluster:

Ondersteuning bij collectieve inkoop

Collectieve inkoop van isolatiemaatregelen lijkt zeer kansrijk voor dit cluster. De repeterende bouw van het overgrote merendeel van de koopwoningen in dit cluster maakt het uitermate geschikt voor een collectieve inkoopactie. Voorwaarde daarbij is wel dat woningeigenaren in dit cluster enthousiast zijn over deze manier van inkoop en daarin samen willen optrekken. De mate van ondersteuning daarbij door de gemeente wordt vormgegeven aan de hand van de wensen en behoeften van de woningeigenaren enerzijds en de mogelijkheden vanuit de gemeente anderzijds.

Inzet referentiewoningen

Diverse woningeigenaren in dit cluster hebben hun woning al verduurzaamd of hebben plannen om dat op korte termijn te doen. Onder andere via de Infopunten Energie, zie paragraaf 5.5, heeft de gemeente al contacten opgedaan in cluster 2.

Deze woningeigenaren benaderen we met de vraag of zij hun ervaringen en kenmerken van de woning willen delen om buurtgenoten te inspireren ook aan de slag te gaan met verduurzamen. Op basis van deze woninggegevens geven we vervolgens inzicht in het effect van diverse verduurzamingsmaatregelen op een woning vergelijkbaar met die van henzelf.

Woningeigenaren uit cluster 2 die nu al graag individueel aan de slag willen, kunnen uiteraard gebruik maken van de gemeentebrede ondersteuning- en communicatie-instrumenten zoals toegelicht in paragraaf 5.5.



5.2.2. Inzet communicatie- en participatieinstrumenten cluster 2

Evenals de ondersteuning worden ook de communicatie- en participatieinstrumenten nog in een latere fase concreter uitgewerkt. Om het gesprek met woningeigenaren in cluster 2 op te starten en de kansen voor een buurtgerichte aanpak te verkennen, gaan we in ieder geval aan de slag met:

Behoeftepeiling

Om een eerste beeld te krijgen van de wensen en behoeften van woningeigenaren in dit cluster vragen we hen een (online) behoeftepeiling in te vullen. Via deze peiling brengen we ook in kaart wat inwoners eventueel al aan verduurzamingsmaatregelen hebben getroffen.

Informatie- en uitnodigingsbrief

De resultaten van de behoeftepeiling koppelen we schriftelijk terug en we nodigen woningeigenaren uit om mee te denken over de stappen die we met elkaar kunnen en willen zetten.

Meedenkavond

Naar aanleiding van de resultaten uit de behoeftepeiling nodigen we woningeigenaren uit voor een meedenkavond. Tijdens deze avond werken we samen met woningeigenaren de buurtgerichte aanpak verder uit. Een aanpak die past binnen de kaders van ondersteuning die we als gemeente kunnen bieden. Uitgangspunt zijn de resultaten van de behoeftepeiling.

Ervaringsverhalen ter inspiratie

Een aantal woningeigenaren dat in cluster 2 al individueel stappen heeft gezet in het verduurzamen van hun woning heeft aangegeven hun ervaringen te willen delen. Hen benaderen we voor de eerste specifieke ervaringsverhalen uit cluster 2. Naarmate de buurtgerichte aanpak van dit cluster vorm krijgt, voegen we daar verhalen aan toe van andere woningeigenaren die bijvoorbeeld samen opgetrokken zijn in de collectieve inkoop van één of meer verduurzamingsmaatregelen.

5.2.3. Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 2

Afhankelijk van de wensen en behoeften van woningeigenaren in cluster 2 wordt samenwerking gezocht met maatschappelijke ondersteuningspartijen en/of uitvoeringspartijen.

5.3. Cluster 3: Appartementencomplexen

De diversiteit van eigenaren met ieder eigen wensen maakt verduurzaming voor VvE's, naast een technische, juridische en financiële opgave, ook een sociale opgave. In hoofdstuk 4 werd aangegeven dat gemeentebreed aan een VvE-aanpak wordt gewerkt. Het plan van aanpak voor de appartementencomplexen in Biesdonk wordt dan ook uitgekristalliseerd zodra de gemeentebrede aanpak beschikbaar komt. Vooruitlopend daarop treffen de VvE's van een aantal appartementencomplexen in Biesdonk voorbereidingen voor (gedeeltelijke) verduurzamingsmaatregelen:

- Antwerpenstraat: Twee VvE's van complexen in deze straat bevinden zich in de planvormingsfase voor grootschalige renovatie en verduurzaming van zowel de gezamenlijke delen van het pand als de afzonderlijke appartementen. In het uitwerken van de plannen trekken de twee VvE's samen op onder begeleiding van een extern aangetrokken procesbegeleider. Op dit moment is nog niet vastgesteld wanneer de uitvoeringsfase zal starten.
- Brusselstraat en Roeselarestreet: de vier complexen in de Brusselstraat zijn, grotendeels, in eigendom van woningcorporatie WonenBreborg. Daarnaast heeft deze corporatie eenzelfde appartementencomplex aan de Roeselarestreet. Het elektrificeren van de kookfunctie in huurappartementen blijkt in de praktijk lang niet altijd op steun van huurders te kunnen rekenen. Een veelgehoord argument onder huurders is dat de aanschaf van bijvoorbeeld een elektrische kookplaat niet binnen hun financiële mogelijkheden ligt. In de vorm van een pilot in 2024 en 2025 experimenteren de woningcorporatie en gemeente met het verstrekken van een eenmalige bijdrage aan huurders, exclusief te besteden aan een kookplaat en andere benodigdheden om elektrisch koken mogelijk te maken. Met als doel om te toetsen in hoeverre deze financiële

prikkel voor huurders met een beperkt inkomen bijdraagt aan het elektrificeren van de kookfunctie in corporatiewoningen. Afhankelijk van het succes van deze pilot kunnen in potentie 360 huurappartementen volledig aardgasvrij worden als zij overschakelen naar elektrisch koken, omdat zij voor verwarmen zijn aangesloten op de stadsverwarming en geen gas gebruiken.

5.3.1. Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 3

De gemeentebrede aanpak voor verduurzaming VvE's biedt mogelijk op termijn een aantal Bredase ondersteuningsinstrumenten die ingezet kunnen worden voor alle appartementencomplexen in Biesdonk. Hierbij valt te denken aan hulp bij het maken van een plan van aanpak en procesbegeleiding tijdens de besluitvorming in de VVE en uitvoering. Hier is medio 2025 meer over duidelijk. Ook het Rijk werkt aan een wetswijziging, voorzien in 2026, waarbij een meerderheid van 50%+1 van de stemmen voldoende is voor het nemen van een besluit over verduurzamingsmaatregelen. In de huidige situatie is in de splitsingsakte van elke VvE vastgelegd op basis van welke stemverdeling besluiten worden genomen. Vaak is echter 2/3 of 3/4 van de stemmen nodig.

Er is al wel specifieke ondersteuning beschikbaar voor de appartementencomplexen geschetst in paragraaf 5.3:



Tijdelijke subsidieregeling voor verduurzaming VvE's Hoge Vucht

Voor drie appartementencomplexen in de Hoge Vucht, waaronder twee complexen in de Antwerpenstraat in Biesdonk, is een tijdelijke subsidieregeling beschikbaar. Subsidie kan enerzijds worden aangevraagd voor onderzoek en advies en anderzijds voor uitvoerende verduurzamingswerkzaamheden. Voorwaarde voor subsidieverstrekking is onder andere dat de landelijke Subsidie Verduurzaming voor Vereniging van Eigenaars (SVVE) is verstrekt. Deze tijdelijke subsidieregeling wordt gezien als pilot en geleerde lessen worden meegenomen in de uitwerking van de gemeentebrede VvE-aanpak.

Incidentele subsidie elektrificeren kookfunctie Brusselstraat

WonenBredburg ontvangt eenmalig een subsidiebijdrage om huurders financieel te ondersteunen bij de aanschaf van een kookplaat. De kosten voor de aanleg van elektra voor koken en het verwijderen van de gasleiding en -aansluiting komen volledig voor rekening van de corporatie. Ook hier gaat het om een pilot.

VvE's die zelf aan de slag willen, kunnen gebruik maken van de algemene ondersteuningsinstrumenten geschetst in paragraaf 5.5.

5.3.2. Inzet communicatie- en participatieinstrumenten cluster 3

De hiervoor genoemde VvE's en woningcorporatie zijn zelfstandig aan de slag met de voorbereiding en uitvoering van verduurzaming van hun panden. Om die reden geven zij ook zelf vorm aan communicatie en participatie met belanghebbenden, de eigenaren en huurders in het pand, en waar nodig betrokkenen zoals omwonenden. Communicatie en afstemming met bewoners gebeurt door de VvE-beheerder en door een door de VvE ingeschakelde procesbegeleider.

Afhankelijk van de gemeentebrede aanpak voor VvE's en de ervaringen die in deze fase worden opgedaan met en door VvE's wordt het palet aan communicatie- en participatieinstrumenten vanuit de gemeente vormgegeven.

5.3.3. Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 3

Voor subsidieverstreking, in het kader van de in paragraaf 5.3.1 toegelichte subsidies, maakt de gemeente afspraken met de subsidieaanvragers over onder andere besteding en verantwoording van de verstrekte gelden.

Daarnaast worden, afhankelijk van de gemeentebrede VvE-aanpak, mogelijk in de toekomst afspraken gemaakt met partijen die VvE's kunnen begeleiden op weg naar het verduurzamen van hun pand.

5.3.4. Participatie tijdens uitvoering cluster 3

Waar het de verduurzaming van het eigen pand betreft, zijn VvE's zelf verantwoordelijk voor het participatieproces. Via de VvE-vergadering worden appartamenteigenaren geïnformeerd over de plannen en zijn er ook gezamenlijke beslismomenten in zowel de voorbereidings- als de uitvoeringsfase.

5.4. Cluster 4: Panden met een maatschappelijke of commerciële functie

Ook voor panden met een commerciële en maatschappelijke functie wordt nog een Bredase aanpak uitgewerkt. Eigenaren van commercieel of maatschappelijk vastgoed kunnen nu ook al zelfstandig starten met het verduurzamen van hun pand. Het Rijk stimuleert dit ook door verschillende maatregelen zoals de [energielabelverplichting](#) voor bedrijven en de [energiebesparingsplicht](#). Op termijn komt online informatievoorziening beschikbaar voor alle Bredase ondernemers, zie hiervoor ook paragraaf 5.5.

5.5. Algemene ondersteuning- en communicatie-instrumenten

Naast de in de vorige paragrafen uitgewerkte ondersteuning- en communicatie-instrumenten specifiek afgestemd op de strategie in Biesdonk, zijn er ook diverse instrumenten beschikbaar voor alle, of grote groepen, inwoners van de gemeente Breda. Van deze instrumenten kan enerzijds door individuele inwoners gebruik gemaakt worden. Anderzijds kunnen ze ook specifiek in een WEP-gebied worden ingezet, bijvoorbeeld om bewustwording te creëren en/of inwoners te activeren om aan de slag te gaan.

Energie Bespaar Coaches

Inwoners van de gemeente Breda kunnen gratis gebruik maken van een [Energie Bespaar Coach](#). Deze coach komt thuis langs en geeft tips over energiebesparing, kan vragen beantwoorden over de energierekening en plaatst gratis energiebesparende artikelen in huis. Denk aan radiatorfolie, tochtstrips en led-lampen. Hoewel elke inwoner een Energie Bespaar Coach kan aanvragen, wordt de coach op dit moment met name in Verbeter Breda wijken actief onder de aandacht gebracht. In een aantal wijken, zoals Hoge Vucht en Tuinzigt, houden de Energie Bespaar Coaches ook structureel een inloopspreekuur waar inwoners terecht kunnen met vragen.

Greenhopper

Het mobiele informatiecentrum dat fysiek aanwezig is op steeds een andere plek in de gemeente. De [Greenhopper](#) heeft als doel betrouwbare informatie te leveren aan inwoners, en bezoekers te activeren tot energiebesparing in, en verduurzaming van, hun woning. Iedereen is welkom in de Greenhopper en kan hier vragen stellen over deze onderwerpen.

Subsidies en leningen

De gemeente Breda biedt subsidies voor verduurzaming voor verschillende doelgroepen. Denk aan woningeigenaren, VvE's, monumentenbezitters en buurtinitiatieven. Zo is er voor onder andere de WEP-gebieden in [Doornbos-Linie](#), [Hoge Vucht](#) en [Tuinzigt](#) de subsidie voor het verduurzamen van de woning vanuit het Volkshuisvestingsfonds. Een meerjarige subsidie die jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Op deze wijze worden inwoners met, vaak, een bescheiden inkomen financieel ondersteund. Met als doel ook hen in staat te stellen hun woning te verduurzamen. En voor buurtgenoten die samen aan de slag willen om hun huizen te verduurzamen, is er de [subsidie energie-initiatieven](#).

Hiernaast heeft de gemeente Breda de [Toekomstbestendig Wonen](#) Regeling waarmee onder andere verduurzamingsmaatregelen aan de woning gefinancierd kunnen worden. Op deze manier willen we het verduurzamen van een woning voor iedereen betaalbaar en financieerbaar te maken. Naast de gemeentelijke subsidies en leningen biedt de Rijksoverheid ook diverse financiële regelingen. Bijvoorbeeld de [Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing \(ISDE\)](#), [Subsidieregeling verduurzaming voor Vereniging van Eigenaars \(SVVE\)](#) en het [Nationaal Warmtefonds](#).

Informatiepunt Energie

Wekelijks kunnen inwoners terecht op het Informatiepunt Energie met al hun vragen over het verduurzamen van hun woning in het algemeen en de subsidie- en financieringsregelingen in het bijzonder. De spreekuren worden op dit moment gehouden in de Hoge Vucht en Tuinzigt.

Online informatievoorziening op breda.nl

Inwoners vinden online informatie over de energietransitie in de gemeente Breda op www.breda.nl/duurzaam. Ook wordt via deze website verwezen naar landelijke online platforms waar meer informatie is te vinden over het verduurzamen van de woning en alle bestaande financiële regelingen, zoals op www.verbeterjehuis.nl. Inwoners die het antwoord op hun vraag niet vinden op de website kunnen een contactformulier invullen en krijgen dan reactie van een medewerker van team Energietransitie.

Digitale nieuwsbrief

Via de gemeentelijke website kunnen geïnteresseerde inwoners zich aanmelden voor de nieuwsbrief '[Breda op weg naar aardgasvrij wonen](#)'. Ook op diverse bijeenkomsten en in de Greenhopper wordt de nieuwsbrief onder de aandacht gebracht. In de nieuwsbrief staan tips, initiatieven en inspirerende verhalen over duurzaam wonen.

Beter Isoleren Gids

In deze gids kunnen inwoners lezen over het belang van goed isoleren en ventileren en de mogelijkheden die er zijn in woningen afhankelijk van bouwjaar en bouwtype. Zo vraagt een woning van 100 jaar

oud een andere aanpak dan een pand uit de jaren 60. Deze gids stelt inwoners daardoor in staat een meer gelijkwaardige gesprekspartner te zijn in gesprek met professionele partijen. Ook biedt de gids meer inzicht in de vereisten en mogelijkheden voor isolatie aan bewoners die zelf maatregelen willen uitvoeren aan de woning.

Online informatiepunt voor ondernemers

De gemeente Breda ontwikkelt een online informatiepunt voor eigenaren van panden met een commerciële of maatschappelijke functie. Hier kunnen ze in de toekomst informatie vinden over wet- en regelgeving, de stappen die je kunt zetten in verduurzaming van een pand, subsidiemogelijkheden en andere financiële regelingen. Dit informatiepunt komt op www.bredabusiness.com en biedt alle relevante informatie van de Rijksoverheid, provincie en de gemeente op één plek. Naar verwachting is het online informatiepunt beschikbaar vanaf begin 2025. De provincie Noord-Brabant biedt daarnaast een online [ontzorgingsloket](#) voor eigenaren van maatschappelijk vastgoed die hun pand(en) willen verduurzamen.

5.6. Planning

De geschetste aanpak per cluster in de voorgaande paragrafen levert de onderstaande planning op hoofdlijnen op. Afhankelijk van besluitvorming rondom o.a. SMP en gemeentebrede uitwerking van de aanpak voor VvE's en particuliere verhuur kan deze planning op een later moment verder aangescherpt worden.



	2025				2026				2027				2028			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Cluster 1: Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen																
Vorbereiding																
Fase I																
Communicatie																
Ondersteuning																
Uitvoering																
Fase II																
Communicatie																
Ondersteuning																
Uitvoering																
Fase III																
Communicatie																
Ondersteuning																
Uitvoering																
CLUSTER 2: OVERIGE KOOPWONINGEN																
Behoeftpeiling																
Communicatie																
Ondersteuning																
Uitvoering																
Vervolgacties																
CLUSTER 3: APPARTEMENTENCOMPLEXEN*																
Antwerpenstraat																
Ondersteuning																
Uitvoering																
Brusselstraat/ Roeselarestraat																
Ondersteuning																
Uitvoering																
Overige appar- tementen																
Nog te bepalen																
CLUSTER 4: PANDEN MET EEN MAATSCHAPPELIJKE OF COMMERCIELE FUNCTIE*																
Nog te bepalen																

* Zoals in paragraaf 5.3 en 5.4 aangegeven, worden cluster 3 en 4 gepland zodra een gemeentebrede aanpak beschikbaar is

5.7. Financiën

Voor dit wijkenergieplan is een financieel overzicht gemaakt voor de periode 2025 – 2028. Op dit moment is het plan van aanpak voor een deel van de clusters vrij concreet, terwijl invulling voor de overige clusters op een later moment volgt. Om die reden zijn een aantal PM-posten opgenomen. Het overzicht is een grove indicatie met als doel de komende jaren te leren, evalueren en bij te stellen in de wijkenergieplannen. Jaarlijks vindt aanscherping plaats op basis van concretisering van een plan van aanpak van een cluster enerzijds en het toekomstige beschikbare budget anderzijds.

Voor de fase van aardgasvrij-ready zijn in het onderstaande overzicht alleen de begrote uitgaven van de gemeente in kaart gebracht. Andere stakeholders zijn zelf verantwoordelijk voor begroting van verduurzamingsbudgetten. Dit geldt zeker ook voor de individuele woningeigenaar.

Vanaf 2026 is de hoogte van de dekking voor deze begroting onzeker en zal jaarlijks worden bekeken in hoeverre de kosten gedekt kunnen worden.

	2025	2026	2027	2028
WEP OVERKOEPELEND				
Communicatie & participatie WEP-overkoepelend	€5.000	€5.000	€5.000	€5.000
CLUSTER 1: CORPORATIEWNINGEN EN TUSSENLIIGENDE KOOPWONINGEN				
Algemeen	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	
Ondersteuningsinstrumenten*	€ 60.000	€ 21.000		
Communicatie en participatie	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
CLUSTER 2: OVERIGE KOOPWONINGEN				
Algemeen	-	€ 2.500		
Ondersteuningsinstrumenten	-	€ 10.000	€ 15.000	PM
Communicatie en participatie	-	€ 5.000	€ 5.000	
CLUSTER 3: APPARTEMENTENCOMPLEXEN				
Algemeen	-	PM	PM	PM
Ondersteuningsinstrumenten	-	PM	PM	PM
Communicatie en participatie	-	PM	PM	PM
CLUSTER 4: PANDEN MET EEN MAATSCHAPPELIJKE OF COMERCIËLE FUNCTIE				
Algemeen	-	-	PM	PM
Ondersteuningsinstrumenten	-	-	PM	PM
Communicatie en participatie	-	-	PM	PM

* In deze bedragen zijn indicatieve kosten voor mitigerende maatregelen en natuurvrij maken van woningen opgenomen. Afhankelijk van nog te maken beleidskeuzes over de bekostiging van deze maatregelen door pandeigenaren en/of gemeente kunnen deze begrote bedragen nog veranderen. Kostendekking voor deze maatregelen vindt plaats via de investeringsbegroting.

5.8. Risico's en beheersmaatregelen

Risico's	Maatregelen om risico te beperken
Pand klaarmaken voor een duurzaam energiealternatief, door isoleren, ventileren en elektrificeren van de kookfunctie, blijkt voor eigenaren financieel niet haalbaar.	➤ Pandeigenaren informeren over de landelijke subsidies en leningen die bijdragen aan betaalbaarheid (denk aan ISDE die stapelbaar is op de Bredase subsidie voor verduurzaming van woningen voor bepaalde wijken. Maar ook leningen bij het Warmtefonds). ➤ Belang en voordelen van isoleren, ventileren en elektrisch koken blijvend onder de aandacht brengen. ➤ (Door)ontwikkeling van aanvullende gemeentelijke regelingen voor financiële ondersteuning zoals subsidies, leningen en het Bredaas Isolatieprogramma.

Risico's	Maatregelen om risico te beperken
Onzekerheid over de ontwikkeling en het voortbestaan van beleid, financiële regelingen en wet- en regelgeving waardoor pandeigenaren afwachten in plaats van actie ondernemen.	➤ Transparant informeren van pandeigenaren, zodat zij weloverwogen besluiten kunnen nemen. ➤ Aansluiten bij Regionale en landelijke netwerken, zoals de VNG, om vroegtijdig koerswijzigingen te signaleren en daarop actie te ondernemen samen met andere gemeenten en belanghebbenden.

Risico's	Maatregelen om risico te beperken
De bescherming van beschermde gebouwbewonende soorten, zoals de vleermuis, huismus en gierzwaluw, heeft gevolgen voor het tempo waarin panden geïsoleerd kunnen worden.	➤ Het gemeentebrede Soortenmanagementplan (SMP) biedt inzicht in de (potentiële) aanwezigheid van gebouwbewonende beschermde soorten op pandniveau en het soort en de timing van te nemen maatregelen. ➤ Pandeigenaren informeren over de zorgplicht voor beschermde gebouwbewonende soorten en de acties die het van hen vraagt. ➤ Waar nodig inzetten op geografische spreiding en fasering van gebiedsgerichte projecten. ➤ Monitoren van de staat van instandhouding van gebouwbewonende soorten om tijdig te kunnen bijsturen. Zodat zowel de ambities op het vlak van de energietransitie als op het vlak van biodiversiteit gehaald worden.
Door netcongestie is het niet mogelijk om de kookfunctie te elektrificeren in een projectmatige aanpak.	Projecten voor het verwijderen van kookgas tijdig agenderen voor de Energietafel: overleg waarin diverse partijen, waaronder gemeente en netbeheerder, energiegerelateerde projecten bespreken en prioriteren

Risico's	Maatregelen om risico te beperken
Er zijn onvoldoende vakmensen om de benodigde maatregelen op weg naar aardgasvrij-ready uit te voeren.	Oprichten Energiecampus in Breda om in de toekomst meer vakmensen voor de energietransitie op te leiden.

Risico's	Maatregelen om risico te beperken
	Waar nodig tempo aanpassen waarin gemeente inzet op aardgasvrij-ready maken van WEP-gebieden.
Uit de toekomstige Transitievisie Energie blijkt een andere warmtebrontemperatuur dan verwacht werd op basis van de isolatiestandaard en het temperatuurregime. Hierdoor hebben pandeigenaren te weinig of teveel isolatiemaatregelen getroffen.	➤ Het temperatuurregime en de isolatiestandaard worden ook in de Regionale Energiestrategie (RES) en in de warmtestudie als uitgangspunt genomen. ➤ Aandacht voor de voordelen van goed isoleren, ongeacht het toekomstige temperatuurregime. Door goed isoleren wordt sowieso de energievraag beperkt wat een financiële besparing oplevert en in ieder geval voor waardebehoud van de woning zorgt. ➤ Transparant informeren van pandeigenaren die isolerende maatregelen willen treffen zodat zij weloverwogen een besluit kunnen nemen.

Risico's	Maatregelen om risico te beperken
Door incidentele gemeentelijke subsidiebudgetten krijgen sommige projecten en daarmee inwoners een financiële tegemoetkoming, waardoor inwoners die deze subsidie niet kunnen ontvangen zich benadeeld voelen.	➤ Er zijn ook landelijke subsidies waar inwoners gebruik van kunnen maken. ➤ We blijven mogelijkheden voor financiële tegemoetkoming aan kwetsbare doelgroepen onderzoeken. ➤ De geleerde lessen uit subsidieverstrekingen helpen om de buurtgerichte aanpak verder aan te scherpen. ➤ We gaan niet voorkomen dat sommige inwoners het gevoel hebben benadeeld te worden, dat is inherent aan incidentele subsidies voor specifieke doelgroepen.
Pandeigenaren zetten, ondanks inzet van ondersteuning en stimuleringsinstrumenten, geen stappen om hun pand voor te bereiden op een duurzaam energiesysteem.	➤ De in dit wijkenergieplan beschreven strategie en het plan van aanpak worden, mede op basis van voortschrijdend inzicht, aangescherpt. ➤ Voorgenomen landelijke wetgeving gaat de gemeente de bevoegdheid geven om achterblijvers te verplichten hun pand te verduurzamen.



6

Juridische borging



6. Juridische borging

6.1. Wet- en Regelgeving

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is het nog niet mogelijk om lokale regels te maken voor de overgang naar duurzame energie en over de weg daarnaartoe. Het is de bedoeling dat de (voorgenomen) Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) die mogelijkheid wél geeft. Deze wetgeving is in voorbereiding. Deze voorgenomen wetgeving biedt gemeenteraden de mogelijkheid gebruik te maken van een aanwijsbevoegdheid. De gemeenteraad kan dan in het omgevingsplan gebieden aanwijzen waar vanaf een bepaalde datum de levering van aardgas stopt en volledig wordt overgegaan op het duurzame alternatief.

6.2. Voorgenomen procedure

Wanneer duidelijk is wat het duurzame energiealternatief is in dit WEP-gebied, nemen we dit op in een volgende versie van dit WEP. Op basis van dat vastgestelde WEP, met daarin de route naar het duurzame alternatief, past de gemeente het omgevingsplan voor dit gebied aan. In het nieuwe omgevingsplan neemt de gemeente in ieder geval op:

- Wat de duurzame energiebron wordt.
- Dat huiseigenaren zelf kunnen kiezen om over te gaan op de aangewezen warmtebron of op een zelfgekozen duurzaam alternatief en aan welke voorwaarden dit alternatief dan moet voldoen.
- Per wanneer de gaslevering stopt.

Zolang niet duidelijk is wat het duurzame energiealternatief is en zolang de Wgiw nog niet is aangenomen als wetgeving, vindt er op basis van dit WEP nog geen aanpassing plaats van het omgevingsplan. De exacte procedure hiervoor komt terug in de volgende versie van dit WEP.



7

Monitoring en evaluatie



7. Monitoring en evaluatie

De wijkenergieplannen dragen via energiebesparing door isolatiemaatregelen bij aan CO2-reductie. Over de voortgang van de WEP-uitvoering rapporteren we volgens de gemeentelijke P&C-cyclus. Daarnaast wordt binnen het Programma Klimaat maandelijks voor alle projecten gemonitord op budget, capaciteit en voortgang.

De clusters verder in de tijd voeren we uit volgens de beschreven strategie in hoofdstuk 4. Ervaringen opgedaan in dit WEP en andere WEP's nemen we daarin mee. Twee keer per jaar informeren we de wethouder over de stand van zaken in de specifieke WEP's. Zowel successen als wijzigingen in aanpak worden gedeeld. Daarnaast is op de gemeentelijke website up-to-date informatie beschikbaar over de uitvoering van de plannen.

Na vaststelling van de Transitievisie Energie is het duurzame energiealternatief bekend voor een WEP-gebied. Op dat moment wordt ook de strategie voor aardgasvrij-ready, zoals beschreven in hoofdstuk 4 van dit plan, heroverwogen en waar nodig aangepast. Zijn er tussentijds bijzonderheden die een gewijzigde strategie vragen, dan komen we daar eerder op terug.



8

**Op termijn:
implementatie
nieuw
energiesysteem**

8. Op termijn: implementatie nieuw energiesysteem

Dit wijkenergieplan krijgt een vervolg. De gemeente Breda maakt een nieuwe versie. Dit kan zodra de Transitievisie Energie is vastgesteld, naar verwachting in 2026, en zodra duidelijk is welke warmteoplossing er in dit WEP-gebied komt. Dan vullen we het plan aan met de afspraken over het duurzame energiealternatief en mogelijk, bij gebruikmaking van de aanwijsbevoegdheid, het jaar waarin de levering van aardgas in dit gebied stopt. We beschrijven dan hoe de nieuwe energie-infrastructuur wordt aangelegd en wat er aan panden moet gebeuren tot het moment dat het aardgas wordt afgesloten en/of het huidige warmtesysteem niet meer gebruikt kan worden. Inwoners in het gebied worden betrokken in dit overgangsproces, zodat zij tijdig klaar zijn voor de overstap.

