



Wijkenergieplan Doornbos-Linie 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 dichtens 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.

De gemeente gaat de verduurzaming die bewoners en pandeigenaren zelf al zijn gestart, extra onder de aandacht brengen. Er zijn veel dezelfde type woningen in Doornbos-Linie. Daarom zijn de ervaringen en de technische kennis van burens die al verduurzaamd hebben, interessant voor anderen met hetzelfde type huis. Daarnaast zullen bewoners deze verhalen extra herkenbaar en betrouwbaar vinden, omdat ze van hun eigen burens komen. De mensen die deze verhalen delen zijn de voorlopers, die we energieke burens noemen.

De gemeente maakt daarbij ook gebruik van de kennis en ervaring van de woningcorporatie als zij ook dezelfde type huizen al hebben verduurzaamd.

Om alle ervaringen van buren die al bezig zijn met verduurzaming in beeld te krijgen, werken we samen met wijkprofessionals. We bouwen met hen aan goede contacten met de bewoners. Dat draagt bij aan de energietransitie, maar het biedt ook kansen voor wijkverbetering.

Wat betekent dit in de praktijk?

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

1. Koopwoningen in Doornbos Zuid
2. Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen in Doornbos Noord
3. Drive-in woningen
4. Appartementencomplexen
5. Panden waar zakelijke of maatschappelijke organisaties zitten
6. Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen Linie Noord
7. Corporatiewoningen Linie Zuid



De woningen in deelgebied 1 zijn als eerste aan de beurt. Gevolgd door deelgebied 6 en 3. Het tweede deelgebied wordt verduurzaamd volgens de planning van de woningcorporatie. Voor de andere deelgebieden wordt nog gewerkt aan een gemeentelijke aanpak.

De ondersteuning en begeleiding van woningeigenaren bestaat onder andere uit:

- Mensen bewustmaken waarom verduurzaming belangrijk is (bijvoorbeeld met lekchecks waardoor energieverlies zichtbaar wordt).
- Bouwen van netwerken.
- Delen van technische kennis (bijvoorbeeld op basis van woningtype).
- Gezamenlijk inkopen.
- Regelingen voor het betalen van de kosten (o.a. subsidie verduurzamen eigen woning Doornbos-Linie).

De benodigde ondersteuning wordt gedurende de uitvoering overlegd met pandeigenaren in de verschillende deelgebieden. Hiervoor is ook een meedenkgroep van inwoners actief, zij kennen hun buurtslotte het best.

De gemeente gaat door met het organiseren van ontmoetingsmomenten zoals die al sinds het voorjaar 2024 worden georganiseerd. De energieke buren vertellen daar over hun ervaring bij het verduurzamen van hun huis. In het begin van 2025 zullen ook de lekchecks uitgevoerd worden en kennis daarover worden gedeeld met soortgelijke woningen. De bewoners in de wijk kunnen daarnaast gebruikmaken van subsidies en leningen, Energie bespaar coaches en informatiepunten die de gemeente verzorgt voor Doornbos-Linie of heel Breda.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	8
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	18
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	30
3.1 Afbakening WEP-gebied	32
3.2 Fysieke kenmerken gebied	34
3.2.1 Bebouwing.....	34
3.2.2 Bouwjaren.....	36
3.2.3 Cultuurhistorische kenmerken.....	37
3.2.4 Woningtypen	39
3.2.5 Eigenaarschap woningen	40
3.2.6 Energielabels.....	43
3.2.7 Energieverbruik	44
3.2.8 Energie infrastructuur.....	46
3.3 Sociaal maatschappelijke kenmerken.....	47
3.3.1 Sociaal-economische status	47
3.3.2 Energiearmoede.....	48
3.3.3 Sociale cohesie en zelforganiserend vermogen	49
3.3.4 Bevolkingsopbouw.....	52
3.3.5 Doornbos-Linie en duurzaamheid.....	53
3.4 Samenvatting fysieke en sociaal-maatschappelijke kenmerken.....	55
4. Doornbos-Linie wordt aardgasvrij-ready: de strategie	56
4.1 Doel van WEP Doornbos-Linie.....	58
4.2 Clustering	59
4.3 Fasering	62
4.4 Strategie voor activering.....	66
4.5 Mate van ondersteuning	68
4.6 Samenvatting strategie	70
5. Doornbos-Linie wordt aardgasvrij-ready: plan van aanpak	72
5.1 Cluster 1: Grondgebonden koopwoningen Doornbos Zuid.....	75
5.1.1 Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 1.....	75
5.1.2 Inzet communicatie- en participatieinstrumenten cluster 1	78
5.1.3 Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 1	80
5.1.4 Participatie tijdens uitvoering cluster 1.....	80
5.2 Cluster 6: Koopwoningen Linie Noord	81
5.2.1 Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 6	81
5.2.2 Inzet communicatie- en participatieinstrumenten cluster 6.....	83
5.2.3 Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 6	83
5.2.4 Participatie tijdens uitvoering cluster 6	84
5.3 Cluster 3: Drive in woningen.....	84
5.3.1 Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 3	84
5.3.2 Inzet communicatie- en participatieinstrumenten cluster 3.....	85
5.3.3 Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 3	85
5.3.4 Participatie tijdens uitvoering cluster 3	85
5.4 Aanpak overige clusters (2028 en verder).....	85
5.4.1 Cluster 2: Corporatiewoningen en koopwoningen in Doornbos Noord.....	86
5.4.2 Cluster 4: Appartementencomplexen.....	87
5.4.3 Cluster 5: Panden met een maatschappelijke of commerciële functie	88
5.5. Algemene ondersteuning- en communicatie-instrumenten.....	88
5.6 Planning	93
5.7 Financiën	94
5.8 Risico's en beheersmaatregelen.....	96
6. Juridische borging	100
6.1 Wet- en Regelgeving	102
6.2 Voorgenomen procedure	103
7. Monitoring en evaluatie	104
8. Op termijn: implementatie nieuw energiesysteem	108

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, hoef 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.

¹ Bron: 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 opvolger 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**

EDISONPLEIN
1959-2009

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 lageretemperatuur. Goede isolatie van panden zorgt dat woningen comfortabel verwarmd kunnen worden. De door het Rijk opgestelde '[isolatiestandaard](#)' 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 middeltemperatuur 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 buurtniveau 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

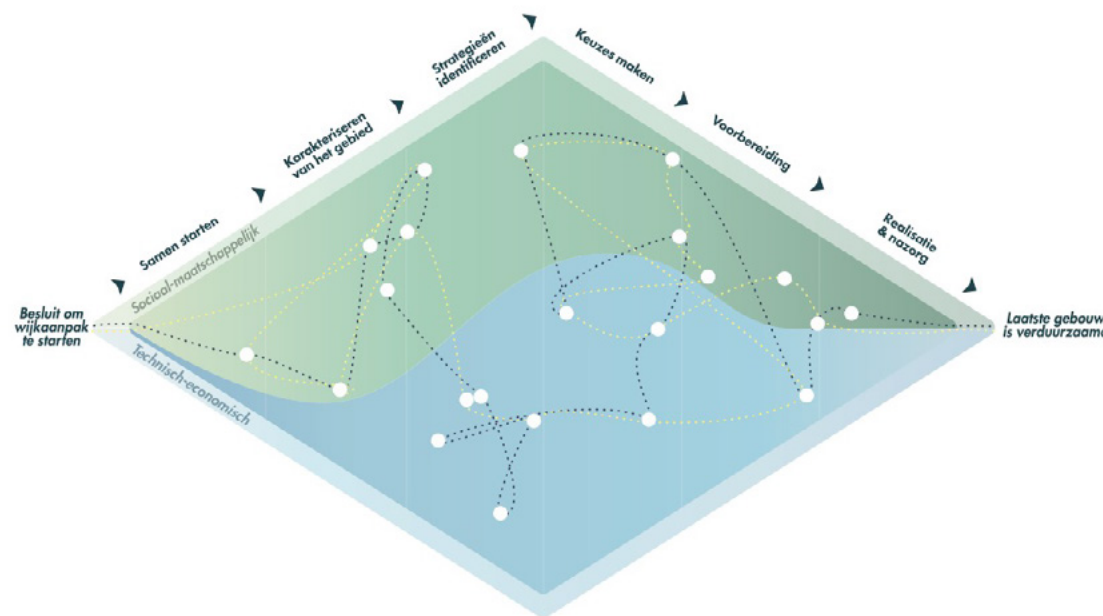
In Breda is sprake van netcongestie. Het laden van elektrische voertuigen heeft samen met zonnepanelen het grootste effect op het lokale elektriciteitsnet. Vervoer maakt naar verwachting in de toekomst 30% uit van de totale elektriciteitsbehoefte. Omdat er steeds meer auto's moeten worden geladen en 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 gespikkeld 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.

² [Landelijke aanpak Natuurvriendelijk Isoleren](#)

Onder voorwaarde dat dit gebeurt door een bedrijf dat gecertificeerd 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:

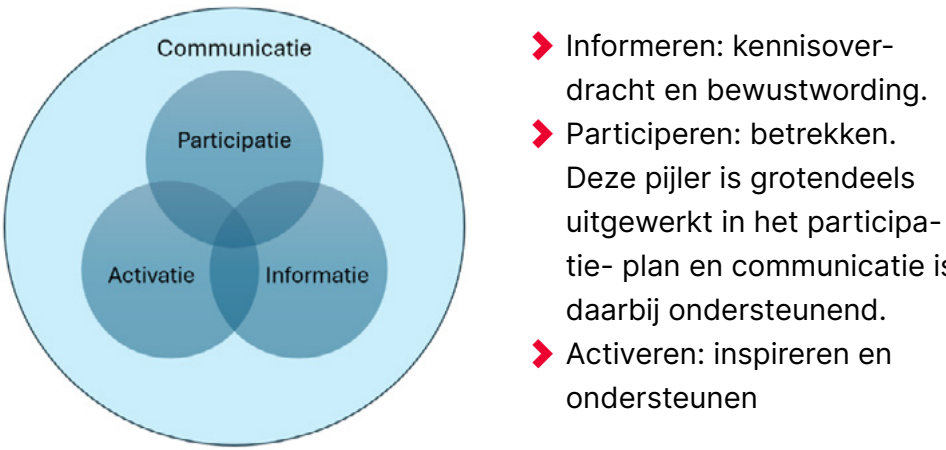
Niveau en definitie Participatieleidraad	
Informeren:	Informatie delen
Raadplegen:	Informatie (actief) ophalen
Adviseren:	Advies vragen en individueel terugkoppelen hoe het is gebruikt
Coproduceren:	Samen beslissen

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 ‘Informeren.’ 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 vormgeven. 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

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

3

**Beschrijving
van het gebied**

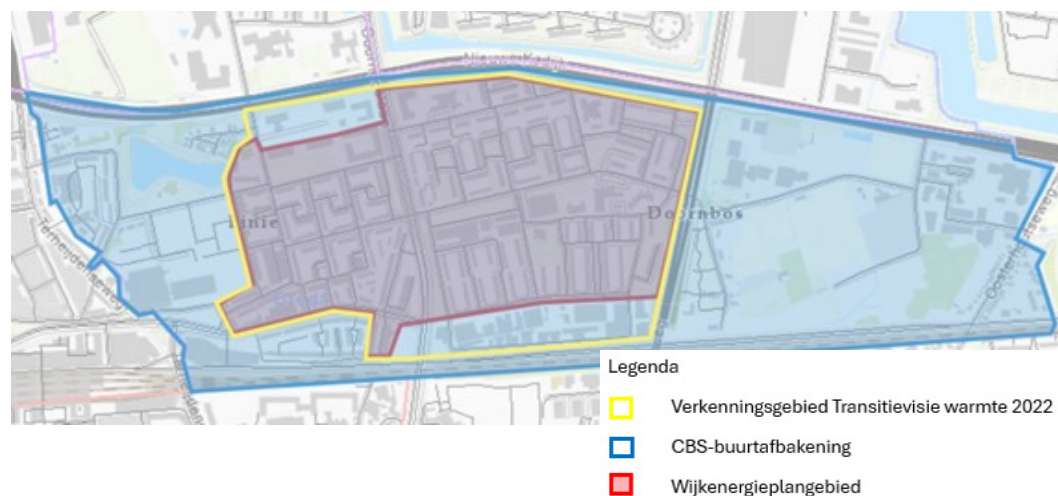


3. Beschrijving van het gebied

Dit hoofdstuk beschrijft de fysieke en sociale kenmerken van de wijk Doornbos-Linie. 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.

Er is een historische splitsing tussen Doornbos en Linie. Oorspronkelijk bestond deze wijk uit twee wijken, het Liniekwartier en Doornbos.³ De naam Linie herinnert aan de tijd dat hier de noordelijke verdedigingswerken van Breda lagen. Kort na de Tweede Wereldoorlog is Linie gerealiseerd en daarna Doornbos in de jaren 60. Het zijn typische wederopbouw wijken met veel groen. De buurten werden destijds in hoog tempo gebouwd, toen hoge woningnood heerste. Kenmerkend hiervoor is de stempelverkaveling: het herhalen van hetzelfde patroon aan huizen met daartussen wijkgroenstructuur. Door het hoge tempo waarin gebouwd is, is er in de buurten weinig variatie in woningtypen en architectuur⁴.

3.1. Afbakening WEP-gebied



Afbeelding 3.1 - Afbakening WEP Doornbos-Linie (bron: Geoweb)

3 bron: Doornbos-Linie - Erfgoedweb Breda

4 bron: Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De CBS-buurtafbakening van Doornbos-Linie is in afbeelding 3.1 weergegeven in blauw. In de Transitievisie Warmte 2022 is gekozen voor een verkenninggebied conform de gele lijn. Het uiteindelijke wijkenergieplangebied is weergegeven in rood.

Het plangebied loopt in het noorden tot aan de Nieuwe Kadijk en in het oosten tot aan de Kapittelweg. De zuidelijke grens van het plangebied loopt grotendeels langs de Koele Mei en de Stationslaan. Een uitzondering hierop is het stukje Vuchtstraat dat ten zuiden van de Stationslaan ligt. De westelijke grens van het gebied loopt tot aan de Liniestraat, Keplerstraat, en Edisonstraat.

Bepaalde type bebouwing is buiten het gebied gelaten. Hieronder staat toegelicht welke panden dit zijn en waarom ze niet tot het plangebied behoren.

- Het woonwagenveld aan de Edisonstraat: Verduurzaming van woonwagens vraagt een andere aanpak dan andere panden in de wijk. Daarnaast is nog veel onduidelijk 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 en tussen de Lachapellestraat en Terheijdensweg en Moskee Arraham Breda: Het is logischer om deze panden in de aanpak samen te voegen met de woningen in Belcrum, omdat het door het Liniepark afgezonderd ligt van de rest van de woningbouw in Linie.
- Nieuwbouw- en herontwikkelingslocaties zoals De Faam, Eureka, Drie Hoefijzers Noord, Frankenthalerstraat en de nieuwbouw aan de Hooilaan: Deze panden zijn al voldoende geïsoleerd en voorbereid op een toekomstig duurzaam energiealternatief.
- Bedrijventerrein aan de Koele Mei en Smalle Reep én de kantorenlocatie tussen Edisonstraat en Doornboslaan: Voor het verduurzamen van bedrijventerreinen/werklocaties ontwikkelt de gemeente een specifieke aanpak. Dit wijkenergieplan aardgasvrij-ready richt zich dus verder niet op bedrijventerreinen en werklocaties.

3.2. Fysieke kenmerken gebied

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

3.2.1. Bebouwing

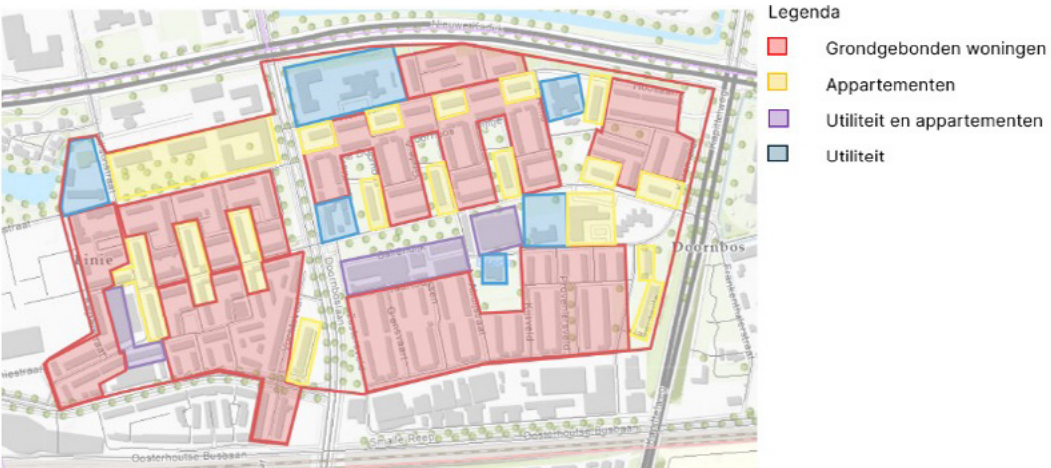
Doornbos-Linie bestaat uit 1.000 grondgebonden woningen en 24 appartementencomplexen verspreid door het gebied. Aan het Edisonplein en aan de Baliëndijk ligt een klein winkelcentrum met een aantal bovenwoningen. Daarnaast ligt aan de Abdijstraat nog een gezondheidscentrum met daarboven appartementen. In totaal zijn dit 1.900 woningen. Daarnaast bevat het gebied een mix aan maatschappelijke en commerciële functies (utiliteit). Dit zijn panden voor industrie, winkels, kantoren, bijeenkomstgebouwen, gezondheidszorg-, onderwijs- en sportlocaties. Kwantitatief gaat het om de volgende aantallen:

Soort pand	Aantal panden
Grondgebonden woning	1.000
Appartement	900
Panden met een maatschappelijke of commerciële functie	60

Tabel 3.1 - Bebouwing in Doornbos-Linie (bron: BAG⁵)

5 BAG: Basisadministratie Adressen en Gebouwen

In onderstaande afbeelding 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

In Doornbos-Linie is 98% van de bebouwing gebouwd na 1945. Het merendeel van de panden in Linie is kort na de oorlog gebouwd tussen 1945 en 1959. Er is één ouder stuk in Linie en dat is de Vuchtstraat. Hier staat bebouwing van 1910 tot 1945. Het meest recent gebouwd zijn de appartementencomplexen in het noorden van Linie aan de Edisonstraat en Doornboslaan, gerealiseerd in 2011.

Doornbos is een naoorlogse wederopbouwwijk. In die periode werden er snel en veel woningen gebouwd. Daarom kenmerkt de wijk zich door veel repeterende bouw uit de jaren 60 en 70. Slechts één pand is van voor 1945. De meest recente bouw is het appartementencomplex aan de Baliëndijk, gerealiseerd in 1991. Grofweg is de verdeling over het gebied als volgt:



Afbeelding 3.3 - Geografische weergave bouwjaren(bron: Geoweb)

Bouwkenmerken

Kortom, het overgrote deel van de bebouwing in het WEP-gebied is gebouwd tussen 1946 en 1964. In deze bouwperiode werd systeem-bouw steeds meer toegepast. Dit is vooral zichtbaar in de betonnen vloeren en de kozijnvullingen met sandwichpanelen⁶. Deze woningen hebben een spouwmuur en zijn daardoor goed te isoleren. Een aandachtspunt bij deze woningen is dat ze natuurlijke ventilatie hebben.

⁶ Bron: Voorbeeldwoningen 2022 | [bestaande bouw \(rvo.nl\)](https://bestaandebouw.rvo.nl)

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 Doornbos-Linie heeft de gemeente vier locaties gedefinieerd als plekken met een hoge cultuurhistorische waarde (blauw in afbeelding 3.4):

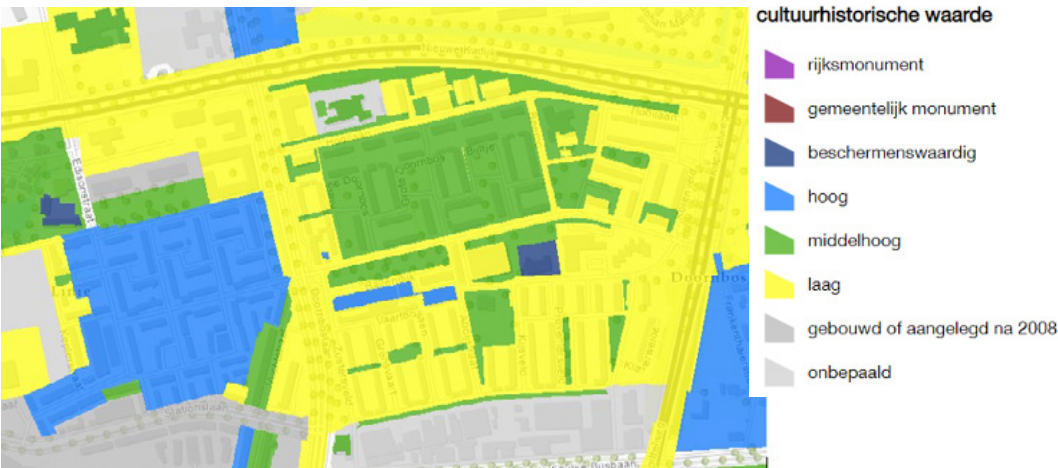
- Woongebied rondom Edisonplein
- Winkelstrip Baliëndijk
- Baliëndijk 5
- Zuidwestzijde Vuchtstraat

Het woongebied is als een 'Gesamtkunstwerk' ontworpen: de buurtpleinen en binnentuinen, tuinmuren en tuinhuisjes, grondgebonden woningen en etagebouw, garageboxen en groenaanleg zijn allemaal zorgvuldig op elkaar afgestemd. De bebouwing van Linie is te typeren als een bouwdoos van vier repeterende elementen: de portiekflat, de grondgebonden woning, de bejaardenwoning en de rij parkeerboxen. Telkens staan deze ruimtelijke bouwstenen gerangschikt in een ander patroon. Niet één straatprofiel is daardoor hetzelfde. Het is van belang dat bij het verduurzamen van de woningen de ruimtelijke en architectonische eenheid niet wordt aangetast.



Twee locaties zijn gedefinieerd als plekken met een beschermingswaardige cultuurhistorische waarde (donkerblauw in afbeelding 3.4):

- Basisschool de Liniedoorn
- Archimedestraat 2



Afbeelding 3.4 - Geografische weergave bouwjaren (bron: Geoweb)

Voor het verduurzamen van de panden die een hoge cultuurhistorische of beschermingswaardige waarde hebben, 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 dient rekening te 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.

3.2.4. Woningtypen

Zoals gezegd is er in Doornbos en Linie veel repeterende bouw aanwezig. In totaal zijn er vijftien typen grondgebonden woningen in Doornbos-Linie. Vaak zijn er maar beperkte verschillen, bijvoorbeeld alleen de raampartijen. We onderscheiden deze wel, omdat verschil in raampartij van invloed is op de warmtevraag van een woning. Daarnaast zijn er acht soorten appartementencomplexen. In Linie Noord is het volgende grondgebonden woningtype dominant. Dit type kent twee varianten waarbij de raampartijen verschillen:



Afbeeldingen 3.5 - Dominante typen grondgebonden woningen Linie Noord (bron: Geoweb)

In het zuiden van Linie is het volgende grondgebonden woningtype dominant. Ook dit type heeft twee varianten, waarbij de raampartijen verschillend zijn.



Afbeeldingen 3.6 - Dominante typen grondgebonden woningen Linie Zuid (bron: Geoweb)

Doornbos Zuid kent vier typen grondgebonden woningen. Twee van deze woningtypen komen ook voor in het noorden van Doornbos.



Afbeeldingen 3.7 - Grondgebonden woningtypen die in heel Doornbos voorkomen (bron: Geoweb)

3.2.5. Eigenaarschap woningen

Deze paragraaf beschrijft hoe de verdeling van het eigenaarschap is van de woningen in de wijk Doornbos-Linie per woningtype. In woningtypen onderscheiden we grondgebonden woningen en appartementen.

De volgende tabel 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 zakelijk 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 Doornbos-Linie is het eigenaarschap verdeeld zoals weergegeven in onderstaande tabel.

	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 WOZ⁷)

Zoals in tabel 3.2 te zien, is 60% van de woningen en appartementen in Doornbos-Linie in handen van een woningcorporatie. In afbeelding 3.8 is dit weergegeven op kaart.



Afbeelding 3.8 - corporatiebezit Doornbos-Linie (bron: BAG)

Het is duidelijk zichtbaar dat in Doornbos Noord (aan de noordzijde van de Baliëndijk) veel woningen van WonenBregburg te vinden zijn, gemixt met grondgebonden koopwoningen. Deze tussenliggende

7 WOZ: Waardering Onroerende Zaken

woningen noemen we 'gespikkeld bezit'. WonenBreborg is voornemens om alle grondgebonden woningen in hun bezit in Doornbos vanaf 2028 te verduurzamen. Daarnaast valt op dat in Doornbos-zuid geen grondgebonden woningen van woningcorporaties te vinden zijn.

Verder blijkt uit de afbeelding dat in Linie veel woningen in het bezit zijn van woningbouwcorporatie Alwel. Alwel heeft deze woningen in het noordelijk deel in 2013 en het zuidelijk deel in 2021 reeds verduurzaamd. Dit is nog niet volgens de isolatiestandaard uitgevoerd.

De appartementen zijn grotendeels in handen van woningcorporaties. Het betreft soms appartementen die 100% woningcorporatiebezit zijn, maar Doornbos-Linie kent ook (gemengde) VvE's.

Omdat meer dan de helft van de woningen in Doornbos-Linie woningcorporatiebezit betreft, zijn de woningcorporaties belangrijke samenwerkingspartners om Doornbos-Linie aardgasvrij-ready te maken.

De particuliere verhuur is verspreid over de hele wijk aanwezig in grondgebonden woningen en meergezinswoningen. Tussen 2013 en 2019 verkocht de toenmalige woningcorporatie zo'n 81 portieketage-woningen in drie flats en ongeveer 70 grondgebonden woningen als klushuis in Linie Noord. Hierin zien we veel particuliere verhuur terug komen. Net als bij de drive-in woningen in Doornbos.

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).

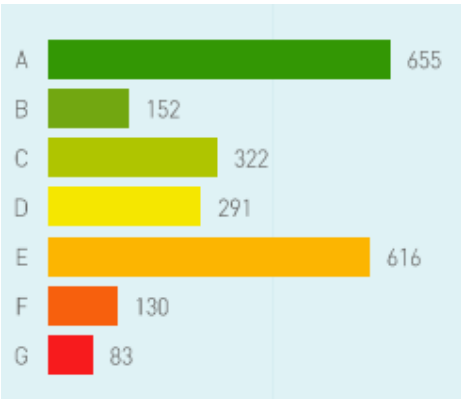
Het energielabel zegt niets over het feitelijke energieverbruik en ook niet over de warmtevraag van een woning. Het geeft een indicatie van hoe energiezuinig een woning is.



Afbeelding 3.9 - Particuliere en zakelijke verhuur Doornbos-Linie (bron: BAG)



Onderstaand staafdiagram toont de energielabels in Doornbos-Linie. De energielabels D, E, F en G vertegenwoordigen samen 50% van het totaal aantal labels in dit gebied. Deze labels zien we vooral terug in de gebouwen met bouwjaren 1946-1969 (82%).



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

Kanttekening hierbij is dat woningeigenaren lang 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 Doornbos-Linie’, 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 Doornbos-Linie eruit ziet ten opzichte van Breda als geheel. In Doornbos-Linie is het gemiddelde aardgasverbruik nagenoeg hetzelfde als in andere delen van Breda. Het gemiddelde bruto en netto elektriciteitsverbruik is voor Doornbos-Linie wat lager in vergelijking 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.

Zo’n 20% van de wijk maakt gebruik van stadsverwarming. Het gemiddelde warmteverbruik is nog niet op buurtniveau beschikbaar.

	Doornbos-Linie	Breda
Gemiddeld aardgasverbruik	720 m³	800 m³
gemiddeld elektriciteitsverbruik bruto	2240 kWh	2680 kWh
gemiddeld elektriciteitsverbruik netto	2120 kWh	2380 kWh

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

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.

In Doornbos-Linie is 19,4% van de panden aangesloten op stadsverwarming. De woningen die aangesloten zijn op de stadsverwarming liggen aan de oost- en westflank van Doornbos-Linie, zie onderstaande afbeelding. Dit wil overigens niet zeggen dat de gebouwen volledig aardgasvrij of aardgasvrij-ready zijn. Zo komt het voor dat er nog op gas wordt gekookt of dat woningen nog onvoldoende geïsoleerd zijn om verwarmd te worden met een lagere temperatuur dan de huidige bron van stadsverwarming.



Afbeelding 3.11 - Infrastructuur stadsverwarming Doornbos-Linie (bron: Geoweb)

Elektriciteitsnet

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

Aardgasaansluitingen

Nagenoeg alle bestaande bouw in Doornbos-Linie is voorzien van een aardgasaansluiting. Uitzonderingen zijn de appartementencom-

plexen van WonenBregburg in Linie, in het noorden van het plangebied. Ook de grondgebonden woningen in het zuiden van Linie zijn op de stadsverwarming aangesloten en hebben geen aardgasaansluiting meer.

3.3. Sociaal maatschappelijke kenmerken

In deze paragraaf omschrijven we Doornbos-Linie als wijk 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 Doornbos-Linie is lager dan het gemiddelde in Breda (zie tabel 3.4). Dit inzicht sluit aan bij het feit dat Doornbos-Linie deel uitmaakt van het programma Verbeter Breda dat in paragraaf 2.4 werd toegelicht.

	SES-WOA score
Breda	0,045
Doornbos-Linie	-0,236

Tabel 3.4 - SES-WOA score Doornbos-Linie (bron: CBS)

3.3.2. Energiearmoede

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

Onderstaande tabel toont dat ongeveer 5,2% van de huishoudens in Breda-noord, waar Doornbos-Linie 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 Doornbos-Linie hoger ligt dan het gemiddelde van Breda, vraagt dit extra aandacht van de gemeente.

Het is belangrijk dat ook deze woningeigenaren stappen zetten om hun woning voor te bereiden op duurzame energiealternatieven in de toekomst.

	Doornbos-Linie	Breda
Energiearmoede volgens LIHELEK	5,2%	4,2%

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

3.3.3. Sociale cohesie en zelforganiserend vermogen

De 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 Doornbos-Linie gemeten. In Breda varieert de score sociale cohesie tussen 4.0 en 8.2. Doornbos-Linie scoort in 2023 op sociale cohesie lager ten opzichte van het gemiddelde in Breda. Wel is er verbetering ten opzichte van de cijfers in voorgaande jaren (2019 en 2021)⁸. Overigens is het opvallend dat Doornbos slechter scoort op sociale cohesie dan Linie. De lage score op sociale cohesie voor de totale wijk Doornbos-Linie komt dus vooral door de lage score in Doornbos. In 2019 was dit nog omgedraaid en scoorde Linie juist lager dan Doornbos. Een gegeven om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van een buurtgerichte aanpak waarbij woningeigenaren samen kunnen optrekken.

Daarnaast is het zelforganiserend vermogen van de inwoners van Doornbos-Linie gemeten, eveneens aan de hand van stellingen. Zelforganiserend vermogen gaat over de mate waarin iemand hulp kan vragen en krijgen als dat nodig is. In Breda varieert de score zelforganiserend vermogen tussen 5.1 en 8.9. Het zelforganiserend vermogen in Doornbos-Linie is iets lager dan dat van de inwoners van de gemeente Breda als geheel. Dit betekent dat inwoners uit Doornbos-Linie wel een sociaal netwerk om zich heen ervaren. Dat kan een netwerk in familie- en vriendenkring zijn.

	Doornbos-Linie	Breda
Sociale cohesie	5,4	6,0
Zelforganiserend vermogen	6,8	6,9

Tabel 3.6 - Sociale cohesie en zelforganiserend vermogen in Doornbos-Linie in vergelijking met Breda
(bron: Buurtenquête 2023)

Deze cijfers corresponderen met het beeld dat wijkprofessionals schetsen over Doornbos-Linie als geheel en over Doornbos én Linie als twee aparte buurten.

8 Bron: buurtenquête

Wijkprofessionals uit het platform 'Doornbos-Linie in het Oog' geven aan dat zowel in Doornbos als in Linie meer aandacht gegeven mag worden aan verbindingen op wijkniveau. Er is de afgelopen jaren aandacht gegaan naar Linie en dat leverde zichtbare resultaten op (zoals het Pukplein en de Pluktuin). Er is beter zicht ontstaan op de uitdagingen van Linie, haar bewoners én de aanwezige kracht in de wijk. Dat is een verschil met Doornbos waar een minder goed beeld van de wijk en haar bewoners is.

Wijkprofessionals kenmerken Doornbos-Linie als een vrij anonieme wijk waarin weinig zichtbare verbindingen tussen bewoners tot stand komen. Doornbos wordt gekenmerkt door weinig netwerk en er zijn, naast kleinschalige activiteiten in buurtcentrum Balieweide met een beperkt bereik, geen (georganiseerde) momenten waarop bewoners elkaar ontmoeten in de wijk. Op straatniveau is er wel contact en bieden burens elkaar de helpende hand. Maar de buurt kent weinig bestaande netwerken of structuren.

Wijkprofessionals ontmoeten elkaar voor overleg in het platform 'Doornbos-Linie in 't Oog'. Zij delen de ambitie om dit netwerk en hun overlegstructuur verder te verstevigen en hebben dit samen vastgelegd in de Wijkagenda Doornbos-Linie.

Werken aan sociale verbindingen in de wijk

Om de wijk in de startfase van dit wijkenergieplan beter te leren kennen, werkten we samen met de wijkprofessionals uit 'Doornbos-Linie in 't Oog'. Gemeente, woonconsulenten van de corporaties, opbouwwerkers van Surplus en Zorg voor elkaar Breda deelden dezelfde wens en behoefte om laagdrempelige ontmoeting met bewoners te organiseren.

Het resultaat? Wijkbewoners met ideeën, zicht op de wensen en zorgen van Doornbos-Linie en het begin van een netwerk met ongeveer dertig betrokken bewoners ('ambassadeurs'). Zij willen meedenken met het verder stimuleren van verduurzaming in de wijk. We ontmoetten deze betrokken bewoners:



- ▶ Tijdens het energie-informatiepunt op dinsdagmiddag (januari 2023 – maart 2024) in het wijkcentrum.
- ▶ Tijdens de koffiemomenten met 'Bakkie aan de kar' (twaalf acties in verschillende straten in 2024).
- ▶ In het Mobiele Buurtpunt (dat in mei 2024 drie weken aan de Abdijstraat stond).
- ▶ Tijdens de huis-aan-huis-deurbelactie in mei 2024 samen met Surplus onder leiding van Buurtbinders (participatiebureau).

Deze ambassadeurs helpen mee om de aanpak verder vorm te geven. Ambassadeurs met een sociaal netwerk in de wijk kunnen helpen met het vergroten van ons bereik. Ze dragen bij aan het creëren van draagvlak in de buurt voor de beoogde aanpak. Een deel van hen is bereid om plaats te nemen in een 'meedenkgroep' voor de uitvoering van dit wijkenergieplan.

3.3.4. Bevolkingsopbouw

De bevolkingsopbouw van een wijk geeft inzicht in de demografische samenstelling van inwoners, zoals leeftijd en huishoudenssamenstelling. Onderstaande tabel laat de verdeling zien van de bevolking over verschillende leeftijdsgroepen in Doornbos-Linie ten opzichte van Breda als geheel. De wijk Doornbos-Linie heeft een diverse leeftijdsopbouw.

Opvallend is dat de bevolkingscategorie 27 tot 44 jaar bijna 10% hoger is dan elders in Breda. Doornbos-Linie heeft de afgelopen jaren veel kluswoningen gekend die een aantrekkingskracht hadden op jonge starters. Ook de goede ligging vlakbij het station en op loopafstand naar het centrum heeft een aantrekkingskracht op jonge gezinnen in een gespannen woningmarkt. Verder laat de tabel zien dat er minder ouderen in de wijk wonen ten opzichte van het gemiddelde in Breda.

	Doornbos-Linie	Breda
0- 17 jaar	14 %	18 %
18- 26 jaar	17 %	13 %
27- 44 jaar	33 %	24 %
45- 67jaar	25 %	29 %
68 jaar en ouder	10 %	16 %

Tabel 3.7 - Leeftijdsopbouw Doornbos-Linie 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 meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. Opvallend in de wijk Doornbos-Linie is dat meer dan de helft van de bewoners alleen in een woning woont. Dit is 12% meer dan gemiddeld in Breda.

Huishoudenssamenstelling	Doornbos-Linie	Breda
Eenpersoonshuishoudens	59 %	47 %
Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen	13 %	19 %
Meerpersoonshuishoudens met kinderen	12 %	16 %
Eenoudergezin	16 %	18 %

Tabel 3.8 - Huishoudenssamenstelling Doornbos-Linie in vergelijking met Breda (bron: Buurtbarometer, 2023)

Doornbos-Linie kenmerkt zich door etnische diversiteit in de wijk, met een mix van verschillende culturele achtergronden, waaronder een aanzienlijke groep internationale bewoners. Deze diversiteit draagt bij aan de multiculturele dynamiek van de wijk, wat zichtbaar is in de verschillende winkels, restaurants en gemeenschapsactiviteiten.

	Doornbos-Linie	Breda
Niet-westerse achtergrond	31 %	13 %

Tabel 3.9 - Etnische diversiteit Doornbos-Linie in vergelijking met Breda (bron: Buurtbarometer, 2023)

3.3.5. Doornbos-Linie en duurzaamheid

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

Kleine energiebesparende maatregelen

In Doornbos-Linie heeft 74% van de respondenten al kleine maatregelen genomen in huis zoals tochtstrips, radiatorfolie, waterbesparende douchekop en led-lampen. Wanneer je naar Doornbos apart kijkt is dat 67%, terwijl in Linie 83% van de mensen aangeeft kleine maatregelen te hebben uitgevoerd.

Isoleren

Er is ook een verschil te zien tussen Doornbos en Linie bij het isoleren van de woning. In Doornbos heeft 63% van de respondenten

dit al gedaan en 29% wil dit nog doen. In Linie heeft 77% hun huis al geïsoleerd en 17% wil dit nog doen.

Elektrisch koken

Als het om elektrisch koken gaat, kookt 55% al elektrisch en wil 21% dit nog gaan doen. Verder wil bijna een kwart (23%) niet overstappen op elektrisch koken. In Doornbos kookt 45% elektrisch en in Linie 65%. Dit verschil is te verklaren, omdat in Linie meer nieuwbouwwoningen staan die geen gasaansluiting hebben en omdat een deel van de huurders van de corporatiewoningen bij de renovatie ervoor gekozen hebben om over te stappen op elektrisch koken.

Verwarmen

19% van de respondenten geeft aan al te verwarmen zonder aardgas en 32% geeft aan dit in de toekomst te willen doen. Verder geeft 46% aan niet zonder aardgas te willen verwarmen.

Motivatie

Waarom hebben de mensen in Doornbos hun huis verduurzaamd?

De drie belangrijkste redenen zijn:

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

In Linie geven ze dezelfde redenen, maar de volgorde van de belangrijkste reden is anders. Daar geven ze aan dat ze hun huis hebben verduurzaamd vanwege:

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

Wat houdt de mensen in Doornbos tegen om te verduurzamen? De belangrijkste redenen zijn: ze denken niet genoeg geld te hebben voor de investering en ze geloven niet dat ze de investering terugverdienen. In Linie wordt als voornaamste reden gegeven dat ze niet geloven dat ze de investering terugverdienen.

3.4. Samenvatting fysieke en sociaal-maatschappelijke kenmerken

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

Kansen

- **Bouwkenmerken:** Doornbos-Linie kenmerkt zich door repeterende bouw. In specifiek Doornbos komen 4 woningtypen veelvuldig voor. Dat biedt kansen voor kennisdeling en mogelijkheden om de verduurzaming te kunnen versnellen.
- **50% corporatiebezit:** de woningcorporaties zijn daarmee een belangrijke partner.
- **Verduurzaming door corporatie:**
 - In Linie is het corporatiebezit verduurzaamd maar moeten nog aanvullende stappen worden gezet om de woningen gereed te maken voor het verwarmen op lage temperatuur. Wel kan er op basis van deze eerdere verduurzaming gebruik gemaakt worden van de kennis en ervaring van woningcorporatie Alwel voor de tussenliggende koopwoningen.
 - In Doornbos Noord bevinden zich grondgebonden woningen van woningcorporatie WonenBredburg afgewisseld met tussenliggende koopwoningen. Omdat de corporatie de grondgebonden woningen gaat verduurzamen vanaf 2028 biedt dit kansen om het tussenliggende 'gespikkeld bezit' mee te nemen in deze aanpak.

Uitdagingen

- **SES-WOA:** de lagere SES-WOA score in Doornbos-Linie ten opzichte van het gemiddelde kan onder andere betekenen dat pandeigenaren minder investeringsmogelijkheden hebben.
- **Sociale cohesie:** inwoners uit Doornbos-Linie voelen zich minder betrokken bij hun buurt dan het Bredase gemiddelde.

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

**Doornbos-Linie
wordt
aardgasvrij-ready:
de strategie**

4. Doornbos-Linie 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 Doornbos-Linie staan, wat we weten van die panden, wat we weten van het gasverbruik, 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 Doornbos-Linie

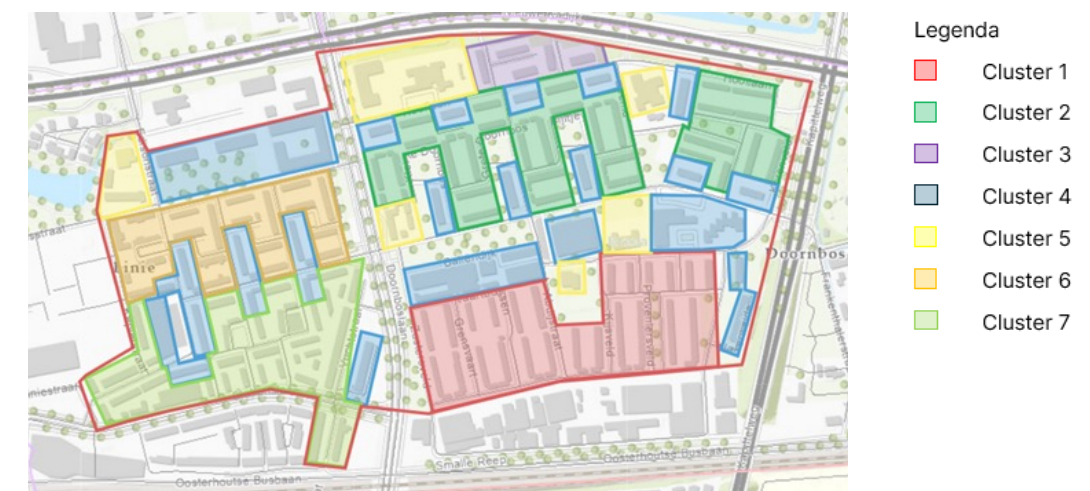
De meerderheid van de panden (98%) in Doornbos-Linie is gebouwd na 1945. Zoals in paragraaf 3.2 geschetst betekent dit dat bijna alle panden in het gebied voorbereid moeten worden om in de toekomst op een lage temperatuur van maximaal 50 oC verwarmd te worden. De isolatiestandaard beschrijft wat dit betekent voor de benodigde isolatie- en ventilatiemaatregelen. Ongeveer 50% van de woningen in Doornbos-Linie heeft een geregistreerd D, E, F of G energielabel. Het vraagt van deze groep woningeigenaren nog investeringen om hun woning klaar te maken voor een duurzame energiebron in de toekomst. Er moeten isolatiemaatregelen 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 Doornbos-Linie op: veel repeterende bouw, gelijke bouwperiodes en woningtypes. Daarnaast is een substantieel deel van de grondgebonden woningen in het bezit van een woningcorporatie. Deze kenmerken maken het logisch om Doornbos-Linie 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.

In hoofdstuk 3 werd Doornbos-Linie op kenmerken beschreven. Er is een historische splitsing tussen Doornbos en Linie. Oorspronkelijk bestond deze wijk uit twee wijken, het Liniekwartier en Doornbos.8 Linie is ouder en kenmerkt zich door bouw uit de jaren '50 en Doornbos volgde in de jaren '60 en '70. In de gekozen clustering voor dit wijkenergieplan is dat de eerste onderverdeling. Op basis van bijvoorbeeld eigenaarschap en bouwtypes verdelen we Doornbos-Linie verder onder in zeven clusters:



Afbeelding 4.1 - Clusterindeling Doornbos-Linie (bron: Geoweb)

1. Grondgebonden koopwoningen in Doornbos Zuid (rood)

Argumentatie: In Doornbos Zuid staan circa 240 grondgebonden koopwoningen. Daarbinnen zijn 4 woningtypen te onderscheiden. De grotendeels repeterende bouw maakt het interessant om deze koopwoningen te clusteren.

2. Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen (gespikkeld bezit) in Doornbos Noord (groen)

Argumentatie: In Doornbos Noord staan circa 250 grondgebonden woningen. Meer dan de helft daarvan is corporatiebezit van WonenBurg. Ook hier is sprake van repeterende bouw. Er zijn vier woningtypen waarvan er twee ook in Doornbos Zuid aanwezig zijn. De repeterende bouw in combinatie met het type eigenaarschap, dat zowel woningcorporatiebezit als koopwoningen (gespikkeld bezit) betreft, maakt dat dit deel van de wijk als een apart cluster wordt beschouwd. De tussenliggende koopwoningen worden in samenspraak met de woningcorporatie door de gemeente benaderd met een verduurzamingsaanbod. En we houden rekening met de timing van de woningcorporatie bij de activatie van deze eigenaren. Dit is ook een reden voor het vormen van één cluster.

3. Drive-in woningen Hooilaan (paars)

Argumentatie: Aan de noordzijde van Doornbos staan zich circa 46 woningen van het type 'drive-in' uit de jaren '70. Dit type woning verschilt significant van de andere bebouwing in Doornbos. Het zijn particuliere grondgebonden koopwoningen waarvan de helft in verhuurde staat.



4. Appartementencomplexen (blauw)

Argumentatie: In Doornbos-Linie zijn ongeveer 1220 appartementen waarvan 80% in het bezit is van de woningcorporaties. Er staan 24 zelfstandige appartementencomplexen en daarnaast bevinden zich appartementen boven de winkelstrip in de Baliëndijk en Abijdsstraat (in Doornbos) en aan het Edisonplein (in Linie). Eigenaren van een appartement zijn automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren.

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.

5. Panden met een maatschappelijke of commerciële functie (geel)

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 wordt utiliteit als apart cluster genomen in het wijkenergieplan.



6. Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen (gespikkeld bezit) Linie Noord (oranje)

Argumentatie: Linie Noord heeft ongeveer 160 eengezinswoningen waarvan iets meer dan de helft in het bezit is van woningcorporatie Alwel. Het corporatiebezit is in 2013 verduurzaamd (maar nog niet aardgasvrij-ready) en staat voorlopig niet meer op de planning bij de corporatie. Dit deel van Linie wordt gekenmerkt door stempelverkaveling en daarbinnen repeterende bouw. Door de repeterende bouwblokken en de cultuurhistorische waarde die aan de samenhang wordt toegekend wordt Linie Noord als één cluster benaderd.

7. Corporatiewoningen Linie Zuid (licht groen)

Argumentatie: Linie Zuid wordt gekenmerkt door repeterende bouw, maar het betreft een ander type bebouwing dan Linie Noord. Op een aantal woningen na zijn deze allemaal in bezit van Alwel. De corporatie heeft deze in 2021 gerenoveerd en aangesloten op stadsverwarming. De corporatiewoningen zijn overigens nog niet aardgasvrij-ready. Op basis hiervan wordt Linie Zuid als één cluster benaderd.

In alle hiervoor geschetste clusters worden ruim 200 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 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 gaan zodra het SMP in werking treedt.

2025 - 2027: Cluster 1 - Starten met koopwoningen in Doornbos Zuid

Voor de fasering in Doornbos is gekozen om te starten met het stimuleren en activeren van de particuliere eigenaren van de grondgebonden koopwoningen in Doornbos Zuid. In deze wijk is op dit moment samen met bewoners al begonnen met het creëren van sociale netwerken en structuren, die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de activering en ondersteuning van de wijk. We sluiten aan bij de aanwezige 'energie' in dit deel van de wijk en starten daarom hier.

Vanaf 2026: Cluster 6 - Koopwoningen in Linie Noord

In Linie Noord heeft woningcorporatie Alwel ongeveer 160 eengezinswoningen verduurzaamd in 2013. Deze staan daarom voorlopig niet op de planning bij Alwel. Ondanks dat deze woningen nog niet gereed zijn om verwarmd te worden op lage temperatuur kunnen we wel gebruik maken van de kennis en ervaring van Alwel voor het ondersteunen van de eigenaren van koopwoningen in dit gebied. Daarbij moet in de uitvoering wel rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waarde. De behoudenswaardige kwaliteit betreft juist de samenhang van de bouwblokken in dit gebied.



Vanaf 2026: Cluster 3 - Drive-in woningen Hooilaan

Dit cluster bestaat uit een specifiek type woningen namelijk: drive-in woningen uit de jaren '70. Gezien het geringe aantal wordt eerst onderzocht wat de mogelijkheden zijn om dit specifieke type woningen gemeentebreed van een aanpak te voorzien.

Fasering periode 2028 en verder

Cluster 2: Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen in Doornbos Noord

Voor Doornbos Noord geldt dat woningcorporatie WonenBregburg haar grondgebonden woningen in 2028 gepland heeft voor verduurzaming. Van de grondgebonden woningen in Doornbos Noord is meer dan de helft in het bezit van woningcorporatie WonenBregburg. Met het activeren van de tussenliggende koopwoningen in Doornbos Noord sluiten we daarom aan bij deze planning van de woningcorporatie. Omdat hier (deels) dezelfde type woningen staan als in Doornbos Zuid (cluster 1) is hier wel al begonnen met het creëren van sociale netwerken en structuren, die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de activering en ondersteuning van de wijk.



Cluster 4: 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 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 4 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.

In Doornbos-Linie zijn diverse appartementencomplexen van de woningcorporaties in de afgelopen jaren verduurzaamd (Doornbos Noord, Linie Zuid) of worden op dit moment voorbereid (zoals de flat aan de Edisonstraat in Linie). Verder is bekend dat er sloopnieuwbouw staat gepland voor de Baliënhoeck en de woontoren aan de Hooilaan. Van de andere complexen zijn geen plannen bekend of deze staan gepland in de periode na 2035.

Cluster 5: Panden met maatschappelijke of commerciële functie

Ook een collectieve aanpak voor cluster 5, panden met een maatschappelijke of commerciële functie, vraagt nog gemeentebrede uitwerking. Qua timing moeten deze pandeigenaren in cluster 5 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.

Cluster 7: Corporatiewoningen in Linie Zuid

Woningcorporatie Alwel renoveerde in 2021 de grondgebonden woningen in Linie Zuid en sloot deze aan op de stadsverwarming. Deze

woningen zijn echter nog niet gereed om verwarmd te worden op een lage temperatuur. WonenBreborg renoveert in 2025 de flat aan de Edisonstraat. De gemeente was ook actief in dit gebied en ondersteunde de koopwoningen in dit gebied met buurtinitiatief 'duurzame Vuchtstraat'. Verdere verduurzaming staat de komende jaren niet op de planning van de woningcorporaties, daarom zal dit cluster later in de tijd worden opgepakt. Dat geldt ook voor de corporatiewoningen van Linie Noord.

4.4. Strategie voor activering

Om alle panden in Doornbos-Linie 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 Doornbos-Linie draait om het versterken van de initiatieven van de bewoners zelf en het delen van hun ervaringen. Terwijl we dit doen creëren we maatschappelijke koppelkansen waar mogelijk om zo ook bij te dragen aan andere maatschappelijke opgaven in de wijk. Tot slot maken we gebruik van het versnellende effect met de kennis, ervaring en initiatieven van de woningcorporaties. In deze paragraaf staat dit verder toegelicht. De concrete aanpak volgt in hoofdstuk 5.



Versterken initiatieven van bewoners zelf

Een uitgangspunt voor activering in Doornbos-Linie is het opsporen en versterken van initiatief vanuit de bewoners en pandeigenaren zelf. We gaan uit van de kennis, vaardigheden en ideeën in de wijk zelf. In hoofdstuk 3 werd beschreven hoe tijdens de voorbereidingsfase van dit WEP particuliere woningeigenaren van grondgebondenwoningen in Doornbos Zuid bereid zijn om hun kennis en ervaring te delen met burens. In Doornbos Linie is sinds 2023 subsidie beschikbaar voor verduurzaming van de woning waardoor al diverse pandeigenaren aan de slag zijn. Dit initiatief willen we faciliteren en laten groeien. Ditzelfde is toepasbaar in Linie Noord met kennis van de woningcorporatie over het verduurzamen van deze type woningen en de ervaring van de huurders.

De ervaringen en kennis van de burens zijn niet alleen (technisch) interessant als zij in hetzelfde type huis wonen. De verhalen van buurtgenoten zijn ook herkenbaar en betrouwbaar. Dit wekt interesse op en zet aan tot het nemen van stappen.

Om meer van dit soort voorbeelden en initiatieven in beeld te krijgen bouwen we ook aan de sociale netwerken en structuren in Doornbos. Deze structuren zijn daar nog onvoldoende aanwezig. Door hier aandacht aan te besteden creëren we niet alleen voordelen voor de energietransitie, maar het biedt ook mooie maatschappelijke koppelkansen.

Maatschappelijke koppelkansen

Het zorgen voor sterkere sociale netwerken en ontmoetingen met bewoners heeft op meerdere vlakken voordelen. Het zorgt ervoor dat we de initiatieven van bewoners en pandeigenaren beter in beeld krijgen en deze vervolgens kunnen versterken en de ervaringen kunnen delen met andere bewoners en pandeigenaren. Daarnaast is het een vorm van wijkverbetering in het algemeen. De sociale cohesie in Doornbos-Linie is lager dan het gemiddelde van Breda. Wijkprofessionals geven aan dat de sociale cohesie voor Linie sterker is dan Doornbos mede door de inzet die in Linie gepleegd is op verbinden en ontmoeten. Het draagt dus positief bij aan andere maatschappelijke opgaven in de wijk.

In de Wijkagenda Doornbos-Linie leggen we vast waar de energietransitie en de bredere opgaven van de wijk elkaar raken en hoe we daar vorm aan geven. Verder bundelen we krachten met sociale partners in de wijk. De gemeente en onder andere Surplus maakten hiermee al een start. Surplus is de aangewezen partner in de wijk met kennis en netwerk op buurtniveau. We onderzoeken hoe we met nieuwe manieren van samenwerken op een duurzame manier waarde kunnen toevoegen aan de wijk.

Woningcorporatie als versneller

In Doornbos Noord start woningcorporatie WonenBreborg in 2028 met het verduurzamen van de grondgebonden woningen. De tussenliggende koopwoningen, het gespikkeld bezit, zal voorafgaand aan deze verduurzaming een aanbod krijgen om mee te gaan in deze uitvoering. Door het gelijktijdig optrekken met de verduurzaming van de woningcorporatie worden woningeigenaren ontzorgd.

De verduurzaming door de woningcorporatie heeft ook invloed op de woningen in de omliggende clusters. Woningcorporaties die zichtbaar bezig zijn in het straatbeeld met het verduurzamen van hun woningen zijn een bewezen aanjager op wijkniveau. Het gespikkeld-bezit project in Wisselaar liet dit zien. Deze werkzaamheden maken dat omwonenden van andere clusters geactiveerd worden.

4.5. Mate van ondersteuning

Doornbos-Linie is 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 Doornbos-Linie 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 arbeidsmarktaandeelname. Inwoners in Doornbos-Linie scoren iets lager op zelforganiserend vermogen in vergelijking met het gemiddelde beeld voor Breda. Deze inzichten maken dat gemeente Breda voor Doornbos-Linie, 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.

Ondersteuning cluster 2: woningeigenaren tussen corporatiewoningen

Woningeigenaren specifiek in cluster 2 hebben te maken met de planning van de woningcorporatie. De gemeente doet de groep 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 staan⁹. 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.

⁹ Bestuurlijke notitie 'Buurtgericht verduurzamen gespikkeld bezit', februari 2023

4.6. Samenvatting strategie

- Op basis van de bouwjaren moeten alle panden in Doornbos-Linie gereed gemaakt worden voor het verwarmen op een lage watertemperatuur conform de isolatiestandaard.
- In het WEP Doornbos-Linie wordt onderscheid gemaakt in zeven clusters op basis waarvan de gemeente de pandeigenaren gaat benaderen, activeren en ondersteunen:
 1. Grondgebonden koopwoningen Doornbos Zuid
 2. Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen Doornbos Noord
 3. Drive-in woningen
 4. Appartementencomplexen
 5. Panden met een maatschappelijke of commerciële functie
 6. Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen Linie Noord
 7. Corporatiewoningen Linie Zuid
- Uitwisselen van kennis en ervaring tussen burens met inzet van repeterende bouw en beperkt aantal woningtypes. Zowel tussen eigenaren van koopwoningen als de corporatie en haar huurders.
- Bewonersinitiatieven worden versterkt en nieuwe initiatieven worden opgespoord. Waarbij ingezet wordt op herkenbaarheid en betrouwbaarheid.
- In samenwerking met wijkprofessionals onderzoeken we waar we kunnen werken aan integrale wijkverbetering voor een duurzaam en sociaal Doornbos-Linie (maatschappelijke koppelkansen).
- We zetten een plus op ondersteuning en ontzorging voor woning-eigenaren op weg naar verduurzaming van hun woning met oog voor de organisatiekracht van inwoners zelf.



5

**Doornbos-Linie
wordt
aardgasvrij-ready:
plan van aanpak**



5. Doornbos-Linie wordt aardgasvrij-ready: plan van aanpak

Het vorige hoofdstuk omschreef de strategie die we hanteren om Doornbos-Linie aardgasvrij-ready te krijgen. Dit hoofdstuk gaat over de concrete aanpak. Wat doen we om onze strategie uit te voeren? Voor de clusters die de komende 3 jaar aangepakt gaan worden, staat omschreven welke ondersteuningsinstrumenten en welke communicatie- en participatie-instrumenten ingezet worden. Vervolgens volgt een omschrijving van de algemene ondersteunings- 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.

Zoals in hoofdstuk 4 werd toegelicht, starten we met cluster 1, 6 en 3 (in die volgorde). De aanpak voor de grondgebonden koopwoningen in Doornbos Zuid wordt toegelicht in paragraaf 5.1. De aanpak voor de grondgebonden koopwoningen in Linie Noord wordt toegelicht in paragraaf 5.2 en de drive-in woningen in paragraaf 5.3. De aanpak voor corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen in Doornbos Noord start vanaf 2028. Deze aanpak wordt op dat moment verrijkt op basis van de kennis die is opgedaan vanuit andere gespikkeld bezit projecten in Breda. De clusters 2, 4, 5 en 7 zijn op dit moment nog niet uit te werken in een concrete aanpak en bijbehorende middelen. Zij zijn om die reden later in de fasering geplaatst (2028 en verder) en worden gebundeld in één paragraaf. Waar mogelijk staat er een beoogde aanpak omschreven.

Om woningeigenaren zo goed mogelijk te ondersteunen bij het nemen van een weloverwogen besluit, biedt de gemeente in de basis verschillende instrumenten aan. In paragraaf 5.5 worden de algemene ondersteuning- en communicatie-instrumenten toegelicht.

5.1. Cluster 1: Grondgebonden koopwoningen Doornbos Zuid

In hoofdstuk 4 werd beschreven dat de aanpak voor Doornbos Zuid is gebaseerd op de aanwezige repeterende bouw en buurtbewoners die een 'ambassadeursrol' willen en kunnen nemen. Deze voorlopers vormen het vliegwiel om een beweging op gang te brengen. Dat doen we door het faciliteren en ondersteunen van ontmoeting en kennisdeling.

In Doornbos kiezen we voor een aanpak die letterlijk en figuurlijk dichtbij huis is. We benutten de motivatie en kracht van buurtgenoten. Door échte verhalen van burens die al stappen zetten in energiebesparing. En voorlopers die al gebruik maakten van beschikbare subsidie(s) om hun huis te verduurzamen. Verhalen die herkenbaar en betrouwbaar zijn. De aanpak van dit cluster is kleinschalig. We zetten niet in op het stimuleren van grootschalige verduurzamingsacties. We werken binnen de richtlijnen van het Natuur Vriendelijk Isoleren.

5.1.1. Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 1

Met de ondersteuningsinstrumenten voor Doornbos Zuid willen we de kennis in de wijk delen en vergroten zodat de bewoners geactiveerd en gestimuleerd worden om hun woningen te verduurzamen.

In de aanpak hanteren we een bottom-up benadering. Mogelijk worden er tijdens het proces ondersteuningsinstrumenten bedacht die we nu nog niet kennen, maar waar bewoners wél behoefte aan hebben. We gaan uit van de aanwezige kracht en motivatie in de wijk. We ondersteunen dat wat er omhoog komt aan ideeën voor kennisdeling en ontzorging. Altijd binnen de juridische en financiële kaders van dit wijkenergieplan.

Waar bewoners zichzelf organiseren als groep, zijn er ook mogelijkheden binnen de buurtinitiatieven-regeling (subsidie) van de gemeente Breda om hun ideeën te realiseren. Dit staat uitgelegd in paragraaf 5.4 algemene ondersteuning- en communicatie-instrumenten.

Bewustwording door lekchecks

Lekchecks zijn een goede manier om bewustwording te creëren bij woningeigenaren waar het huis warmte verliest. Het dichten van kieren en gaten is een laagdrempelige en betaalbare manier om energie te besparen en kosten te besparen. Algemeen kun je stellen dat per type woning, door de manier waarop de woning gebouwd is, de zwakke plekken hoogstwaarschijnlijk gelijk zijn. Een lekcheck is dus niet alleen interessant voor de betreffende bewoner, maar ook voor de buurtgenoten in hetzelfde type woning. Het aanbieden van lekchecks in dit deel van de wijk doen we onder de voorwaarden dat ze verdeeld worden over de verschillende type woningen (zie ook de uitleg van referentiewoningen in volgende alinea) én dat de betreffende bewoner de opgedane kennis en inzichten actief deelt.

Technische kennis van referentiewoningen verzamelen en ontsluiten

De aanwezige repeterende bouw is een groot voordeel om de panden in Doornbos Zuid op weg te helpen naar aardgasvrij-ready. Doornbos Zuid kent vier verschillende woningtypen. Binnen elk type onderscheiden we een eindwoning en een tussenwoning. Bij elkaar zijn er dus $4 \times 2 = 8$ referentiewoningen in dit cluster. Met het verzamelen van technische informatie en ervaringen over deze referentiewoningen bezitten we een bron van kennis waar bewoners (van hetzelfde woningtype) hun voordeel mee kunnen doen. De informatie verzamelen we door bewoners die al verduurzaamd hebben in de wijk te benaderen. We vragen hen rekenbestanden, behorende bij het afgegeven energielabel, geanonimiseerd te delen. Op basis van de gedeelde data krijgen burens inzicht in hun eigen huis en kunnen ze zelf verduurzamingsstappen bepalen.

Collectieve inkoopactie

De repeterende bouw biedt ook kansen voor collectieve inkoop van isolatiemaatregelen. In 2025 polsen we de behoefte bij bewoners voor een eventuele collectieve actie. In hoeverre staan zij open voor deelname aan een collectief samenwerkingsverband? En wat hebben zij daarbij nodig? Deze kennis wordt in 2025 verzameld. Het gezamenlijk inkopen en laten uitvoeren zou dan in 2026 kunnen plaatsvinden. Hierbij moet namelijk ook rekening gehouden worden met het



moment dat de gemeente een omgevingsvergunning flora en fauna activiteiten heeft op basis van het SMP.

Bouwen aan netwerk in de wijk

Om kennis te kunnen delen, moet je elkaar (leren) kennen. Tijdens de voorbereidingsfase voor het WEP Doornbos is in 2023 en 2024 al gestart aan het opbouwen van een netwerk in de wijk. Gemeente en wijkprofessionals waren zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk.

De acties waren gericht op voorlichting, kennismaking met bewoners en het beter doorgronden van de wijk en de thema's die hier leven. Het begin van een netwerk met betrokken bewoners is gemaakt. Samen met hen bedenken we acties om het netwerk groter te maken en meer buurtbewoners te bereiken.

Kennisdeling per woningtype

De opgedane kennis krijgt pas waarde als hij gedeeld kan worden met anderen. In de basis ondersteunt de gemeente deze kennisde-

ling door de opgedane kennis en data te bundelen en beschikbaar te maken per woningtype. Aanvullend initieert de gemeente acties en activiteiten per woningtype. Denk aan gerichte communicatie aan straten die hetzelfde woningtype hebben en/of specifieke informatiesessie per woningtype. Door dit 'maatwerk' is de ondersteuning snel toepasbaar voor woningeigenaren én zijn bewoners eerder bereid om ervaringen te delen met rechtstreekse burenen.

Maatschappelijke koppelkans

In de aanpak van Doornbos Zuid blijven we ontmoetingsmomenten organiseren. Daarbij trekken we samen op met de wijkprofessionals uit 'Doornbos-Linie in 't Oog' en werken we aan integrale wijkverbetering. Ontmoeting is een manier om een netwerk te creëren. Dit heeft als doel een versnelling te creëren bij het activeren van bewoners om hun woningen te verduurzamen. Maar ondertussen zorgt het ook voor meer verbinding in de wijk en eigenaarschap bij bewoners zelf. Daarom krijgt in ieder geval, op initiatief van de wijkprofessionals, Bakkie aan de Kar in 2025 een vervolg.

Om woningeigenaren zo goed mogelijk te ondersteunen bij het nemen van een weloverwogen besluit, biedt de gemeente in de basis verschillende instrumenten aan. In paragraaf 5.4 worden de algemene ondersteuning- en communicatie-instrumenten toegelicht.

5.1.2. Inzet communicatie- en participatieinstrumenten cluster 1 **Ervaringsdeskundigen in de wijk delen hun verhaal, inspireren en helpen**

Samen met enthousiaste ervaringsdeskundigen in dit deel van de wijk onderzoeken we hoe zij hun kennis kunnen delen met buurtgenoten. Dit gaat over het verstrekken van informatie over de subsidie, maar vooral over het laten zien wat ze hebben gedaan, hoe ze dat hebben aangepakt, wat de kosten waren, en welke voordelen ze ervaren. Het idee is dat deze 'ambassadeurs' of 'voorlopers' en gemeente samen een beweging op gang brengen waarbij burenen elkaar gaan helpen. De gemeente biedt hierbij ondersteuning en faciliteert door informatie te geven, bijvoorbeeld over subsidiemogelijkheden.

Energieke Burendag

We hebben een aantal van deze ervaringsdeskundigen of 'voorlopers' gevraagd hoe we de inwoners van Doornbos-Linie kunnen bereiken en inspireren. Zij geven aan dat ontmoetingsmomenten belangrijk zijn en dat er bereidheid is om elkaar te helpen in de straat of buurt. Op basis van deze gesprekken is het idee voor een 'Energieke Burendag' ontstaan. De gemeente zorgt voor de organisatie en de eerste voorlopers doen mee.

Een middag om burenen beter te leren kennen en meer te ontdekken over hoe je energie kunt besparen in je woning. Je kunt in gesprek gaan met burenen die al ervaring hebben, en met medewerkers van de gemeente die uitleg geven over ondersteuning en plannen.

Campagne Energieke Buren

We willen deze Energieke Buren steeds meer een gezicht geven en herkenbaar maken in de buurt. Denk bijvoorbeeld aan een bordje in de tuin of een deurmat met de tekst 'ik ben een Energieke Buur', zodat buurtgenoten weten waar ze vrijblijvend eens hun licht op kunnen steken. We kunnen dit uitbreiden met foto's en verhalen delen in de buurt, 'open huis'-acties organiseren, of kleinschalige bijeenkomsten houden, misschien zelfs bij de burenen thuis. Zo werken we samen aan een duurzamere wijk.



Communicatiemiddelen

Communicatiemiddelen die we kunnen overwegen om deze beweging op gang te krijgen zijn:

buurtbijeenkomsten of informele huiskamergesprekken, posters en flyers in de buurt, buurt-app of whatsapp-groepen, een webpagina met alle informatie op één plek, demonstratiewoning of openhuizen route.

Deze communicatiemiddelen zorgen voor betrokkenheid in de wijk, maken het concept van Energieke Buren zichtbaar en toegankelijk, en stimuleren onderlinge samenwerking.

Voor de communicatie strategie in Doornbos-Linie zetten we naast gedrukt communicatie materiaal ook in op digitale en sociale media gezien de stevige vertegenwoordiging van de groep 27-44 jarigen. Deze (vaak digitaal-vaardige) leeftijdscategorie is in deze wijk sterk vertegenwoordigd en is bijna 10% hoger dan elders in Breda.

5.1.3. Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 1

Voor de aanpak in Doornbos Zuid werken gemeente en wijkprofessionals, waar het kan, aan integrale wijkverbetering. Om in te kunnen schatten waar de opgave van de energietransitie gekoppeld kan worden aan sociale opgaven waar de buurt voor staat, is het advies vanuit de wijkprofessionals richtinggevend. Binnen het overleg 'Doornbos Linie in t Oog' wordt afgestemd met gemeente, woonconsulenten van woningcorporaties en partijen uit het sociaal domein Surplus en Zorg voor elkaar Breda. De Wijkagenda Doornbos Linie beschrijft jaarlijks waar de koppeling zit en hoe we daar gezamenlijk aan werken.

5.1.4. Participatie tijdens uitvoering cluster 1

De bottom-up benadering van Doornbos Zuid is gebaseerd op de ideeën en input die vanuit bewoners zelf komt. Het hele proces om kennisdeling op gang te brengen is daarom nog onderwerp van gesprek met bewoners en onderdeel van het te lopen participatietraject. Daarnaast is de behoefte aan een collectieve inkoopactie onderwerp van gesprek met bewoners in 2025.

Meedenkgroep

Vanuit het netwerk met betrokken bewoners richten we een meedenkgroep op die werkt als klankbord. We bespreken welke behoeftes leven in de wijk en de aanpak voor WEP Doornbos-Linie. Tijdens de uitvoeringsfase van het WEP bespreken we met de meedenkgroep op hoofdlijnen de voortgang. Bewoners kennen de wijk het beste. Zij kunnen inschatten wat er specifiek voor Doornbos-Linie nodig is om iedereen te bereiken en mee te laten doen.

5.2. Cluster 6: Koopwoningen Linie Noord

In hoofdstuk 4 werd beschreven dat de aanpak voor Linie Noord is gebaseerd op de aanwezige repeterende bouw waarvan 50% in bezit is van woningcorporatie Alwel die in 2013 de huurwoningen heeft verduurzaamd. Verder werd beschreven dat Linie gekenmerkt wordt stempelverkaveling en dat rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarde in dit gebied.

Ook in dit deel van de wijk zijn eigenaren van koopwoningen die met behulp van de 'subsidie verduurzamen eigen woning Doornbos Linie' al stappen hebben gezet. Ook hier vinden we dus 'voorlopers' die waardevolle informatie en ervaring hebben voor buurtgenoten in hetzelfde type huis. Aanvullend daarop hebben we in dit cluster ook de kennis en ervaring vanuit woningcorporatie Alwel. In de beoogde aanpak willen we deze kennis van de woningcorporatie en haar huurders benutten voor het ondersteunen van de eigenaren van koopwoningen in dit gebied.

5.2.1. Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 6

Met de ondersteuningsinstrumenten voor Linie Noord willen we de al beschikbare kennis in de wijk delen en vergroten zodat de bewoners geactiveerd en gestimuleerd worden om hun woningen te verduurzamen. De genoemde specifieke ondersteuningsinstrumenten uit cluster 1 zijn ook hier toepasbaar daarom noemen we ze hier kort en verwijzen naar paragraaf 5.1.1 voor een uitgebreide omschrijving.

Bewustwording door lekchecks

Lekchecks zijn een goede manier om bewustwording te creëren bij woningeigenaren waar het huis warmte verliest. Het aanbieden van lekchecks doen we onder de voorwaarden dat ze verdeeld worden over de verschillende type woningen (zie ook de uitleg van referentiewoningen in volgende alinea) én dat de betreffende bewoner de opgedane kennis en inzichten actief deelt.

Technische kennis van referentiewoningen verzamelen en ontsluiten

De aanwezige repeterende bouw is een groot voordeel om de panden in Linie Noord op weg te helpen naar aardgasvrij-ready. Met het verzamelen van technische informatie en ervaringen over deze referentiewoningen bezitten we een bron van kennis waar bewoners (van hetzelfde woningtype) hun voordeel mee kunnen doen. Dit kan helpen om beter geïnformeerde beslissingen te nemen over verduurzamingsmaatregelen.

- De informatie verzamelen we in Linie Noord enerzijds door woningcorporatie Alwel te betrekken. In 2013 heeft Alwel dezelfde type woningen verduurzaamd conform de toen geldende standaard. We willen deze technische kennis van referentiewoningen (geanonimiseerd) verzamelen en vertalen naar de actuele landelijke isolatiestandaard. Dit is waardevolle informatie voor de eigenaren van koopwoningen die eenzelfde type woning hebben. Daarnaast vragen we huurders van Alwel om hun woon-ervaringen te delen met buurtgenoten. Dat kan behulpzaam zijn om woningeigenaren (die in eenzelfde type huis wonen) te stimuleren ook verduurzamingsmaatregelen te treffen aan het huis.
- Anderzijds benaderen we bewoners die al verduurzaamd hebben in dit deel van de wijk. Ook zij hebben technische kennis én herkenbare verhalen voor buurtgenoten. Zo creëren we een netwerk van kennis en ervaring.

Kennisdeling per woningtype

De gemeente initieert acties en activiteiten (zoals informatiesessies) per woningtype. Denk aan gerichte communicatie aan straten die hetzelfde woningtype hebben en/of specifieke informatiesessie per

woningtype. Door dit maatwerk is de ondersteuning snel toepasbaar voor woningeigenaren én zijn bewoners eerder bereid om ervaringen te delen met rechtstreekse burens. Het vergroot ook de kans op gezamenlijke acties in deze buurt.

Collectieve inkoopactie

De repeterende bouw biedt kansen voor collectieve inkoop van isolatiemaatregelen. Bovendien streven we naar collectieve acties in Linie gezien de behoudenswaardige kwaliteit van de stempelverkaveling in dit gebied.

Gestandaardiseerde aanpak voor cultuurhistorische waarde in Linie

We onderzoeken de mogelijkheid om een meer gestandaardiseerde aanpak te ontwikkelen waarmee de cultuurhistorische waarden van de bebouwing in Linie geborgd zijn. Op deze manier hebben bewoners een duidelijke set aan regels met betrekking tot de benodigde vergunningen.

5.2.2. Inzet communicatie- en participatieinstrumenten cluster 6

Aanvullend op de al bij cluster 1 genoemde communicatie en participatie instrumenten willen we voor dit cluster specifiek inzetten op:

Ervaringen van huurders van Alwel in Linie Noord

We willen huurders benaderen om hun woonervaringen te delen nadat het huis werd verduurzaamd door woningcorporatie Alwel. Door bijvoorbeeld een activiteit als 'gluren bij de burens' kunnen woningeigenaren uit eerste hand horen en zien wat het effect is geweest van de verduurzamingsmaatregelen. Als burens van de nog te verduurzamen koopwoningen vormen zij een betrouwbare bron om de voor- en nadelen te horen op het gebied van energiebesparing en wooncomfort.

5.2.3. Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 6

Met de kennis en ervaring van woningcorporatie Alwel en hun huurders vanuit het verduurzamingsproject in 2013 onderzoekt de gemeente of er een standaard aanpak ontwikkeld kan worden voor de koopwoningen.

5.2.4. Participatie tijdens uitvoering cluster 6

De meedenkgroep zoals omschreven in paragraaf 5.1.4 zal ook in deze aanpak geraadpleegd worden. Daarbij zijn er actieve inwoners bekend vanuit het recente vergroeningsproject in Linie. Mogelijk willen zij ook hierin een bijdrage leveren.

5.3. Cluster 3: Drive-in woningen

Ook op de Drive-in woningen in Doornbos is een aanpak vanuit repe-terende bouw van toepassing. Gezien het kleine aantal van 46 stuks benaderen we dit specifieke type woning uit de jaren 70 gemeentebreed. De gemeente inventariseert eerst waar en hoeveel woningen er van dit type in Breda zijn.

Specifiek kenmerk van deze woningen is de garage op de begane grond. Er is een variatie in garages die nog in stand zijn of die omgebouwd zijn naar een andere woonfunctie. Een garage is over het algemeen een koude ruimte waardoor er andere type isolatie en ventilatie maatregelen nodig zijn.

5.3.1. Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 3

In dit cluster willen we met name inzetten op:

Technische kennis van Drive-in woningen verzamelen en ontsluiten

Dit type woning komt op een aantal plekken in Breda voor. Door gemeentebreed de technische kennis van dit type woning te delen kunnen meer woningeigenaren de kennis benutten.

Particuliere verhuur

Een groot aantal van de Drive in woningen wordt particulier verhuurd. Op dit moment is er nog geen uitgewerkt beleid voor dit type pandeigenaar. Er zijn wel subsidiemogelijkheden ter ondersteuning van deze pandeigenaren. Het is belangrijk om deze verhuurders te betrekken bij het verduurzamingsproces en hen goed te informeren over de mogelijkheden. De ervaring die we opdoen met Drive-in woningen en hun eigenaren, kunnen daarom dienen als pilot en als input voor het nog te ontwikkelen beleid voor particuliere verhuur.

5.3.2. Inzet communicatie- en participatieinstrumenten cluster 3

Aanvullend op de al bij cluster 1 genoemde communicatie en participatie instrumenten willen we voor dit cluster specifiek inzetten op:

Gemeentebreed uitwisselen van kennis en ervaring

Woningeigenaren van dit specifiek type Drive-in woning die reeds verduurzaamd hebben (ook buiten Doornbos-Linie) worden benaderd om hun ervaringen met elkaar te delen. Hiertoe organiseren we maatwerk communicatie en/of informatiesessies zodat de informatieverstrekking meteen toepasbaar is voor de woningeigenaren.

5.3.3. Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 3

Er zijn momenteel geen samenwerkingen. In 2025 onderzoekt de gemeente welke andere partijen hierbij betrokken kunnen worden.

5.3.4. Participatie tijdens uitvoering cluster 3

De meedenk groep zoals omschreven in paragraaf 5.1.4 wordt geraadpleegd voor de aanpak van dit wijkenergieplan in zijn geheel. Het is voorstelbaar dat er parallel een groep woningeigenaren ontstaat specifiek op dit type Drive-in woningen gericht op heel Breda.

5.4. Aanpak overige clusters (2028 en verder)

De overige clusters zijn later in de tijd geplaatst. Dat kan zijn omdat de aanpak van het bezit van de woningcorporatie later in de tijd gepland staat of omdat het cluster in afwachting is van een nadere uitwerking van gemeentelijk beleid en mogelijke ondersteuningsinstrumenten. Hieronder worden deze clusters voor zover mogelijk voorzien van een beoogde aanpak.

Tot die tijd kunnen woningeigenaren altijd zelf 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).

5.4.1. Cluster 2: Corporatiewoningen en koopwoningen in Doornbos Noord

Vanaf 2028 gaat woningcorporatie WonenBreborg haar grondgebonden woningen verduurzamen in Doornbos Noord. Tussentijdse woningeigenaren krijgen ook een isolatieaanbod, zodat ze kunnen deelnemen aan deze collectieve verduurzamingsaanpak. Het is aan elke woningeigenaar om te beslissen of ze gebruik willen maken van dit aanbod of zelf met een andere partij aan de slag willen gaan. Om woningeigenaren te helpen bij hun beslissing, bieden de gemeente, corporatie en aannemer verschillende ondersteuningsinstrumenten aan:

Budgetcoach

Woningeigenaren kunnen kosteloos gebruikmaken van een onafhankelijke budgetcoach. Deze coach biedt informatie over financiële regelingen en kan helpen bij subsidieaanvragen.

Eén aanspreekpunt en totaalofferte

De aannemer zorgt voor één aanspreekpunt voor alle kopers en biedt een totaalofferte waarin alle kosten en vereisten overzichtelijk zijn opgenomen.

Omgevingsvergunning

De aannemer coördineert de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het hele projectgebied, zodat individuele eigenaren dit niet zelf hoeven te doen. De legeskosten worden via de offerte doorberekend.

Maatregelen bescherming gebouwbewonende diersoorten

De gemeente, corporatie en aannemer gaan in gesprek over het natuurvrij maken van de woningen en het aanbrengen van tijdelijke en permanente huisvestingsmaatregelen voor deze soorten op geschikte plekken in de buurt.

Modelwoning

Woningcorporaties richten soms een modelwoning in om hun huurders goed te kunnen informeren over de aanstaande werkzaamhe-

den en verbeteringen aan het huis. Op dit moment is nog niet bekend of een dergelijke modelwoning ook realiseerbaar is voor Doornbos Noord.

Deze aanpak is bedoeld om woningeigenaren te ondersteunen en te ontzorgen bij het maken van weloverwogen keuzes over verduurzaming.

5.4.2. Cluster 4: 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 Doornbos-Linie wordt dan ook uitgekristalliseerd zodra de gemeentebrede aanpak beschikbaar komt.

De gemeentebrede aanpak voor verduurzaming VvE's biedt mogelijk op termijn een aantal Bredase ondersteuningsinstrumenten die ingezet kunnen worden voor alle appartementencomplexen in Doornbos-Linie. Hierbij valt te denken aan hulp bij het maken van een plan een 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

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

5.4.3. Cluster 5: 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 [Investeringssubsidie 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 re-

gelgeving, 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: Grondgebonden particuliere koopwoningen Doornbos-Zuid																
Communicatie																
Ondersteuning																
Uitvoering																
Cluster 6: Koopwoningen Linie-Noord																
Communicatie																
Ondersteuning																
Uitvoering																
Cluster 3: Drive-in woningen																
Communicatie																
Ondersteuning																
Uitvoering																
Cluster 2: Corporatie- en tussenliggende koopwoningen Doornbos-Noord																
Communicatie																
Ondersteuning																
Uitvoering																
Overige clusters																
Nog te bepalen																

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: Grondgebonden koopwoningen Doornbos-Zuid				
Algemeen	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	-
Ondersteuningsinstrumenten	€ 17.000	€ 8.500		
Communicatie en participatie	€ 10.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 3.000
Cluster 6: Koopwoningen Linie-Noord				
Algemeen	€ 2.000	€ 2.500	€ 2.500	PM
Ondersteuningsinstrumenten	-	€ 8.000	€ 3.000	PM
Communicatie en participatie	-	€ 3.000	€ 5.000	PM
Cluster 3: Drive-in woningen				
Algemeen	€ 1.000	€ 1.000	€ 500	PM
Ondersteuningsinstrumenten	-	€ 4.000	€ 1.000	PM
Communicatie en participatie	-	€ 1.000	€ 500	PM
Cluster 2: Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen Doornbos-Noord				
Algemeen	-	-	PM	PM
Ondersteuningsinstrumenten	-	-	PM	PM
Communicatie en participatie	-	-	PM	PM
Overige Clusters				
	-	PM	PM	PM

5.8. Risico's en beheersmaatregelen

Risico	Maatregelen om risico te beperken
Pand klaarmaken voor een duurzaam energie-alternatief, 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.
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.

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.
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. ➤ 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.
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 onderzoeken voor financiële tegemoetkoming voor kwetsbare doelgroepen. ➤ De geleerde lessen uit subsidieverstrekkingen 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.

