



# Wijkenergieplan Tuinzigt 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 dichtmaken 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.

In Tuinzigt hebben burens veel contact met elkaar. Dit helpt bij het activeren van bewoners. We moedigen inwoners aan om informatie over hun woningen uit bepaalde bouwjaren uit te wisselen. De subsidie 'Verduurzamen woning Tuinzigt' maakt het bewoners makkelijker om de kosten te dragen voor het verduurzamen van hun woning. Zo ontstaan er steeds meer goede voorbeelden.

### Wat betekent dit in de praktijk?

Om de inwoners van Tuinzigt zo goed mogelijk te helpen, werken we met vijf deelgebieden die soortgelijke kenmerken hebben zoals wie de eigenaar is en in welk jaar is het gebouwd:

- Koopwoningen gebouwd na 1945
- Koopwoningen gebouwd voor 1945
- Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen
- Appartementencomplexen
- Panden waar zakelijke of maatschappelijke organisatie zitten

Deelgebied 1, de woningen van na 1945, zijn als eerste aan de beurt. Gevolgd door deelgebied 2, de woningen van voor 1945. De gemeente probeert de inwoners in deelgebied 2 nog extra te helpen omdat verduurzamen van deze oude panden moeilijker is. Het derde deelgebied, corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen, wordt verduurzaamd volgens de planning van de woningcorporatie. Voor de andere deelgebieden, de appartementencomplexen en panden met een maatschappelijke of commerciële functie, 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).
- Delen van technische kennis (op basis van kenmerken uit bouwjaar) en extra hulp bij de woningen van voor 1945.
- De bewoners voorzien van de benodigde informatie zodat ze kennis kunnen uitwisselen met elkaar.
- Gezamenlijk inkopen.
- Regelingen voor het betalen van de kosten (o.a. subsidie verduurzamen woning Tuinzigt).

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 buurt tenslotte het best.

De gemeente gaat door met het geven van informatie in de Nieuwe Meidoorn. Aan het einde van 2024 worden de laatste lekchecks uitgevoerd en wordt kennis daarover 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 Tuinzigt of heel Breda.

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>8</b>
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
<b>2. Beleid en uitgangspunten .....</b>	<b>18</b>
2.1 Uitgangspunten energie .....	20
2.2 Wijkkompas en andere methodes .....	23
2.3 Wetgeving beschermde gebouwbewonende soorten.....	25
2.4 Verbeter Breda .....	27
2.5 Omgevingsbeleid .....	27
2.6 Participatie en communicatie .....	28
<b>3. Beschrijving van het gebied .....</b>	<b>30</b>
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.....	45
3.3 Sociaal maatschappelijke kenmerken .....	46
3.3.1 Sociaal-economische status .....	46
3.3.2 Energiearmoede .....	47
3.3.3 Sociale cohesie en zelforganiserend vermogen .....	48
3.3.4 Bevolkingsopbouw .....	49
3.3.5 Tuinzigt en duurzaamheid .....	50
3.4 Samenvatting fysieke en sociaal-maatschappelijke kenmerken.....	52
<b>4. Tuinzigt wordt aardgasvrij-ready: de strategie .....</b>	<b>54</b>
4.1 Doel van WEP Tuinzigt.....	56
4.2 Clustering .....	57
4.3 Fasering.....	59
4.4 Strategie voor activering.....	62
4.5 Mate van ondersteuning .....	63
4.6 Samenvatting strategie .....	65
<b>5. Tuinzigt wordt aardgasvrij-ready: plan van aanpak .....</b>	<b>66</b>
5.1 Cluster 1: Grondgebonden koopwoningen na 1945 .....	69
5.1.1 Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 1.....	69
5.1.2 Inzet communicatie- en participatieinstrumenten cluster 1.....	71
5.1.3 Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 1.....	74
5.1.4 Participatie tijdens uitvoering cluster 1.....	74
5.2 Cluster 2: Grondgebonden koopwoningen vóór 1945 .....	75
5.2.1 Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 2 .....	75
5.2.2 Inzet communicatie- en participatieinstrumenten cluster 2.....	77
5.2.3 Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 2.....	78
5.2.4 Participatie tijdens uitvoering cluster 2 .....	78
5.3 Cluster 3: Corporatiewoningen en tussenliggende grondgebonden koopwoningen .....	79
5.3.1 Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 3 .....	80
5.3.2 Inzet communicatie- en participatieinstrumenten cluster 3.....	81
5.3.3 Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 3.....	82
5.3.4 Participatie tijdens uitvoering cluster 3 .....	82
5.4 Cluster 4: Appartementencomplexen.....	83
5.5 Cluster 5: Panden met een maatschappelijke of commerciële functie.....	84
5.6 Algemene ondersteuning- en communicatie-instrumenten.....	84
5.7 Planning.....	87
5.8 Financiën .....	88
5.9 Risico's en beheersmaatregelen.....	90
<b>6. Juridische borging .....</b>	<b>94</b>
6.1 Wet- en Regelgeving.....	96
6.2 Voorgenomen procedure.....	96
<b>7. Monitoring en evaluatie .....</b>	<b>98</b>
<b>8. Op termijn: implementatie nieuw energiesysteem.....</b>	<b>102</b>

**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 is<sup>1</sup>.

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.

<sup>1</sup> 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 energiealternatief in de toekomst.

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

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

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

# 2

## Beleid en uitgangspunten



## 2. Beleid en uitgangspunten

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

### 2.1. Uitgangspunten energie

Geschikte duurzame warmtebronnen zijn schaars en leveren vaak een lagere temperatuur dan bijvoorbeeld een aardgasgestookte cv-ketel. Daarom is het belangrijk om de warmtevraag te beperken en gebouwen voor te bereiden op het verwarmen met een systeem van lage temperatuur. Waar in radiatoren nu soms water stroomt van wel 80 of 90 °C, is dat in de toekomst water van een lagere temperatuur. Goede isolatie van panden zorgt dat woningen comfortabel verwarmd kunnen worden. De door het Rijk opgestelde '[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 middentemperatuur warmtenet van 70 °C bijvoorbeeld is de watertemperatuur voldoende hoog om ook tapwater van de juiste temperatuur te leveren. In het geval van een lage temperatuur warmtenet van 50 °C of individuele warmtepomp zijn aanvullende maatregelen nodig. Die maatregelen kunnen pas worden bepaald als de definitieve warmteoplossing bekend is. De tapwatervoorziening valt daarom buiten de aanpak voor aardgasvrij-ready.

#### Kookgas

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

### Regionale opwek van warmte

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

### Lokale opwek van warmte

Kleinschalige warmtebronnen zijn volop aanwezig binnen de gemeentegrenzen van Breda. Zo kan er op zowel woning- als 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.

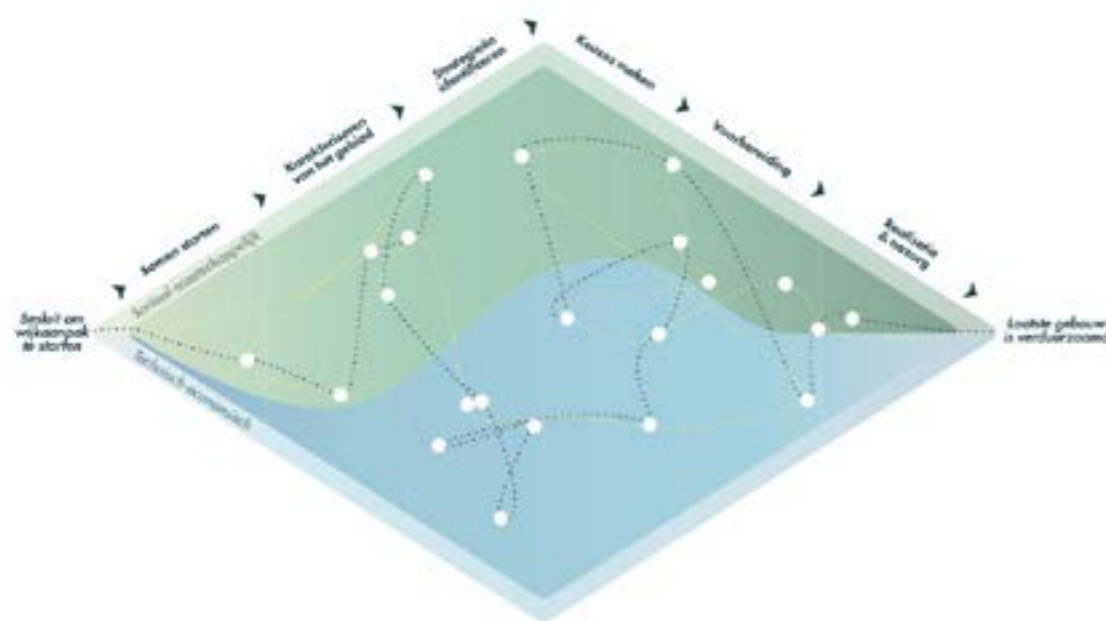
## 2.2. Wijkkompas en andere methodes

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 gesprekkel bezit aanpak zetten we voort in (andere) WEP's in Breda. Daarnaast zullen in veel WEP's nog aanpakken worden getest om de successen daarvan weer in toekomstige WEP's toe te kunnen passen. Daarom kiezen we bewust voor variatie in strategie en aanpak tussen de wijkenergieplannen. Die variatie is noodzakelijk, omdat elke buurt vanwege zijn specifieke kenmerken om maatwerk in aanpak vraagt.

### 2.3. Wetgeving beschermde gebouwbewonende soorten

In de Omgevingswet staat wetgeving voor natuurbescherming. Hierin staat bijvoorbeeld beschreven dat bij het verduurzamen van een pand zorg moet worden gedragen voor beschermde gebouw-bewonende 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 aanpak<sup>2</sup> mogen individuele woningeigenaren zonder onderzoek en vergunning hun woning laten isoleren. Onder voorwaarde dat dit gebeurt door een bedrijf dat gecertificeerd

<sup>2</sup> Landelijke aanpak Natuurvriendelijk Isoleren

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

### **Soortenmanagementplan (SMP)**

Het SMP biedt een oplossing voor de lange termijn. Het geeft een goed beeld van de aanwezigheid van beschermde soorten, de functie die het gebied heeft voor deze soorten, de omvang van populaties en informatie over de verblijfplaatsen. Tegelijkertijd geeft het aan welke maatregelen nodig zijn om deze soorten te behouden en versterken. De gemeente Breda werkt op dit moment aan een SMP en de verwachting is dat het in het voorjaar van 2025 van kracht wordt. Het voordeel is dat pandeigenaren geen ecologisch onderzoek meer hoeven te laten doen en er geen vergunningstraject via de provincie doorlopen hoeft te worden. Dit scheelt veel tijd en geld. Wel moeten voorafgaand aan de werkzaamheden maatregelen worden genomen die het SMP beschrijft om soorten te behouden en versterken. De komende periode worden afspraken gemaakt over wie daarin welke verantwoordelijkheid heeft. Ook woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere vastgoedpartijen mogen, met toestemming van de gemeente, gebruik maken van het SMP. De gemeente ziet toe op naleving van het SMP en monitort de instandhouding en versterking van beschermde soorten.



## **2.4. Verbeter Breda**

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

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

## **2.5. Omgevingsbeleid**

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

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

### **Onderhoud en beheer**

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

maken en uitvoeren van het WEP zo veel mogelijk rekening met de eisen die al vanuit andere kaders zijn gesteld en ingrepen die al zijn gepland. Dit stemmen we af middels de strategische, tactische en operationele besprektafels van het Bredase programmeerproces in de openbare ruimte.

## 2.6. Participatie en communicatie

De Participatieleidraad beschrijft vier participatieniveaus:

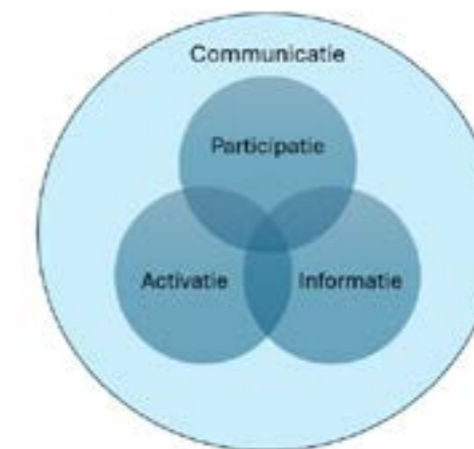
Niveau en definitie Participatieleidraad	
Informereren:	Informatie delen
<b>Raadplegen:</b>	<b>Informatie (actief) ophalen</b>
Adviseren:	Advies vragen en individueel terugkoppelen hoe het is gebruikt
Coproduceren:	Samen beslissen

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

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

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



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

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

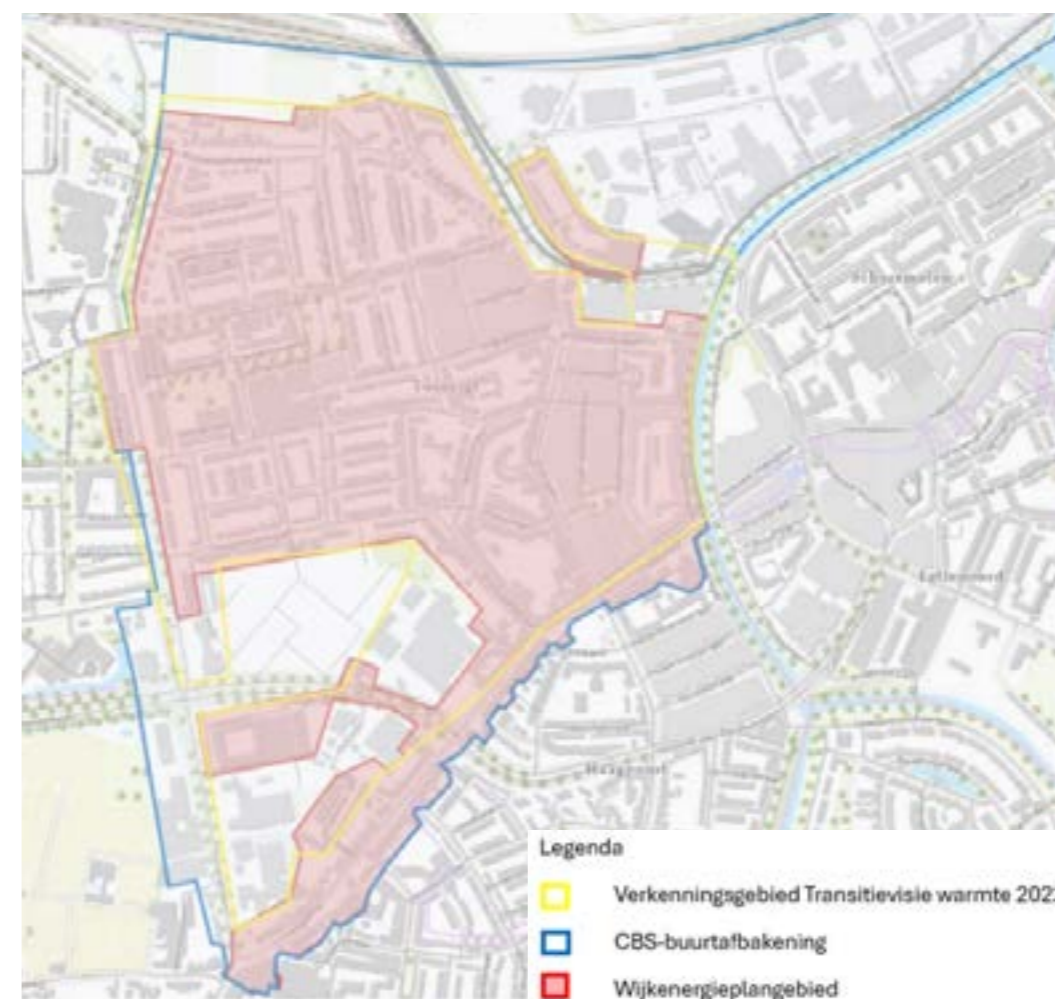
Dit hoofdstuk beschrijft de fysieke en sociale kenmerken van de wijk Tuinzigt. Deze data geeft inzicht in de opgave om dit gebied voor te bereiden op een toekomstig duurzaam energiealternatief. Dit biedt vervolgens handvatten voor de strategie en het plan van aanpak die in hoofdstukken 4 en 5 worden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

Tuinzigt is een arbeiderswijk uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw die vooral wordt gekenmerkt door intieme straatjes met voortuintjes afgewisseld met (groene) pleintjes. De zorgvuldige compositie van de openbare ruimte in samenhang met de baksteenarchitectuur maakt het tot een bijzonder en herkenbaar stukje Breda. De wijk ontstond in een buitengebied waar in die tijd nog geen bebouwing was, op enkele boerderijen na. Een van die boerderijen, aan de Leursebaan, op de hoek van wat nu de Clematisstraat/Magnoliastraat is, droeg de naam Tuinzigt. Pas aan het eind van de negentiende eeuw werd aan de westzijde van Breda gebouwd. Fabrieken vestigden zich daar en de arbeiders moesten ergens wonen. Zo is de wijk Tuinzigt ontstaan<sup>3</sup>.

#### 3.1. Afbakening WEP-gebied

De CBS-buurtafbakening van Tuinzigt is in afbeelding 3.1 weergegeven met een blauwe lijn. In de Transitievisie Warmte 2022 is gekozen voor een verkenningsgebied conform de gele lijn. Het uiteindelijke wijkenergieplangebied is weergegeven met een rode arcering. Dit plangebied loopt in het noorden tot en met de Kwakkelhutstraat en in het zuiden tot en met de Haagweg. De oostelijke grens van het gebied is de Singel.

<sup>3</sup> bron: Tuinzigt - Erfgoedweb Breda



Afbeelding 3.1 afbakening WEP Tuinzigt (bron: Geoweb)

De westelijke grens van het gebied loopt globaal langs de Tuinzigtlaan. Bepaalde type bebouwing is daarbij buiten het gebied gelaten. Hieronder staat toegelicht welke panden dit zijn en waarom ze niet tot het plangebied behoren:

- Nieuwbouw- en herontwikkelingslocaties zoals Blossem, Fonkel en de Lunet. Deze panden worden voldoende geïsoleerd en voorbereid op een toekomstig duurzaam energiealternatief.
- Bedrijventerreinen aan de Slingerweg, Tuinzigtlaan en Ettensebaan: Voor het verduurzamen van bedrijventerreinen en 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 Tuinzigt. We omschrijven het soort en type panden, bouwjaren en energielabels, energieverbruik en -infrastructuur.

#### 3.2.1. Bebouwing

In Tuinzigt staan zowel grondgebonden woningen als appartementencomplexen. Het betreft in totaal 3.568 woningen. Deze woningen variëren in type, eigendom, bewoning en bouwperiode, wat bijdraagt aan de diversiteit van de wijk. Daarnaast zijn er diverse panden met een maatschappelijke of commerciële functie (utiliteit). Zo zijn er diverse winkels, sport- en gezondheidslocaties, kinderopvanglocaties, een voetbalvereniging, kerk en een winkelcentrum in het gebied. Kwantitatief gaat het om de volgende aantallen:

Soort pand	Aantal panden
Grondgebonden woning	2.069
Appartement	1.502
Panden met een maatschappelijke of commerciële functie	143

Tabel 3.1 - Bebouwing in Tuinzigt (bron: BAG<sup>4</sup>)

4 BAG: Basisadministratie Adressen en Gebouwen

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

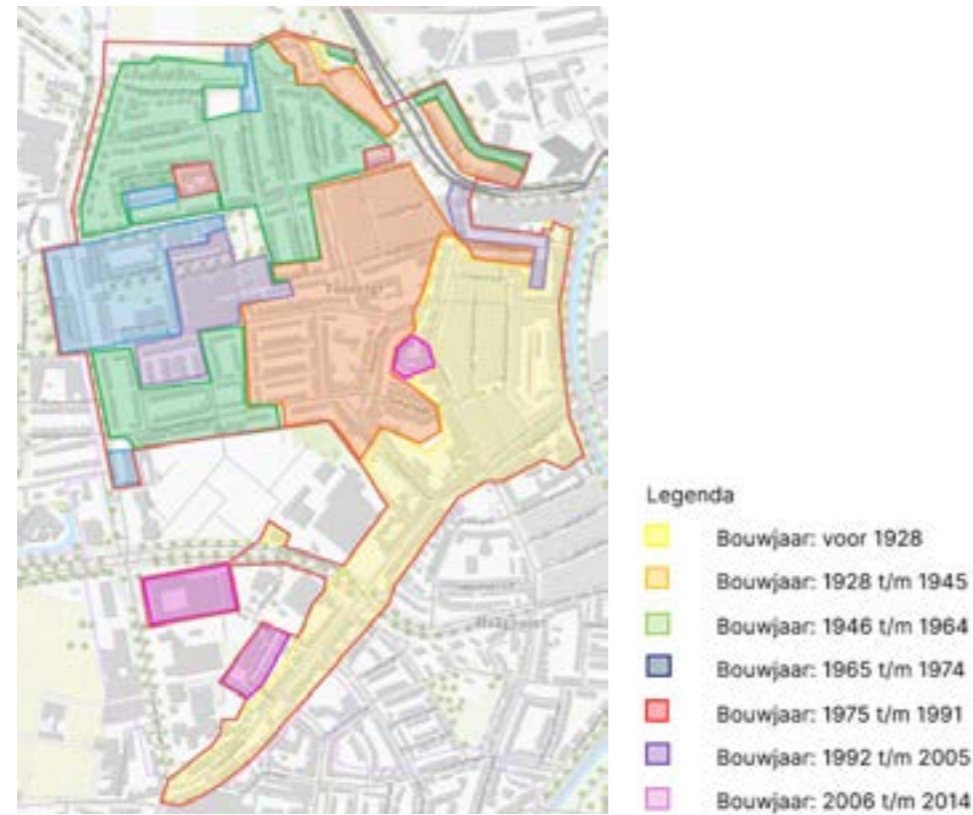


Afbeelding 3.2 - Geografische spreiding bebouwing (bron: Geoweb)

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

### 3.2.2. Bouwjaren

De eerste panden in Tuinzigt werden aan het eind van de 19e eeuw gebouwd. Opvallend is dat de wijk vanuit zuidoost richting noordwest is gebouwd. Geografisch zijn de bouwjaren grofweg als volgt over het WEP-gebied verdeeld:



Afbeelding 3.3 - Geografische weergave bebouwing (bron: Geoweb)

De bebouwing in Tuinzigt is onder te verdelen in bebouwing van vóór 1945 en na 1945 waarbij de meeste panden gebouwd zijn in de volgende bouwjaarklassen:

Voor 1945:

- Vóór 1928
- Van 1928 t/m 1945

Na 1945:

- Van 1946 t/m 1964

### Bouwkenmerken

Tuinzigt kenmerkt zich voornamelijk door bebouwing uit drie bouwjaarklassen. Voor de woningen uit de bouwjaarklassen vóór 1928 en 1928 t/m 1945 geldt dat er in die tijd geen eisen aan de energiezuinigheid van woningen werden gesteld. De woningen werden daarom niet geïsoleerd. Tot circa 1930 werden er geen spouwmuren toegepast. In de woningen kwamen vaak stalen kozijnen en zacht houten kozijnen voor met enkelglas. Veel woningen werden in die tijd uitgerust met lokale gaskachels, elektrische boilers en natuurlijke ventilatie. Hierdoor is het moeilijker om een ventilatiesysteem toe te passen in deze woningen. Door het ontbreken van een spouwmuur dient isolatie van de buitenmuur via de binnenzijde te gebeuren<sup>5</sup>.

Voor de bouwperiode 1946 t/m 1964 geldt dat in deze periode de 'systeembouw' meer wordt toegepast. Opvallend in deze bouwperiode is dat de toepassing van houten vloeren afneemt<sup>6</sup>. In de periode tot 1965 werden ook geen eisen aan de energiezuinigheid van woningen gesteld. De woningen werden daarom niet geïsoleerd. Ook in deze woningen is het moeilijker om een ventilatiesysteem toe te passen.

### 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. Tuinzigt is een van de oudere wijken van Breda en heeft een rijke cultuurhistorische achtergrond. De wijk ontstond aan het einde van de 19e eeuw toen fabrieken zich aan de westkant van Breda vestigden en arbeiders huisvesting nodig hadden. In het WEP-gebied liggen drie rijksmonumenten:

- Haagweg 1 (St. Annakerk)
- Haagweg 3 (voormalige pastorie)
- Haagweg 189

5 Bron: Voorbeeldwoningen 2022 | bestaande bouw (rvo.nl)

6 Bron: Voorbeeldwoningen 2022 | bestaande bouw (rvo.nl)

Daarnaast liggen er ook een aantal gemeentelijke monumenten in het gebied aan de Haagweg en de Ettensebaan. Tevens is het woningbouwcomplex St. Anneke (de woningen in de Dijklaan, Van Meeterenstraat en Rietmakerstraat) een gemeentelijk monument.

De Haagweg en de Tramsingel zijn een Rijksbeschermd stadsgezicht. Daarnaast is de Dijklaan cultuurhistorisch hoogwaardig. Ook is de bebouwing rondom het Lindeplein is aangemerkt als beschermingswaardig.

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



Afbeelding 3.4 - Cultuurhistorische waard kaart (bron: Geoweb)

### 3.2.4. Woningtypen

Tuinzicht kenmerkt zich door een verscheidenheid aan bouwperiodes. Hierdoor zijn er verschillende woningtypen in de wijk (zie afbeelding 3.5).

De eerste bebouwing in Tuinzicht begon aan het einde van de 19e eeuw toen arbeiders huisvesting nodig hadden. Deze vroege woningen waren vaak eenvoudige arbeiderswoningen. In de jaren 1920-1930 werd veel sociale woningbouw gerealiseerd (repeterende bouw), vooral rond het Lindeplein en de omliggende straten en rondom de van Meterenstraat en Rietmakerstraat. Deze woningen zijn kenmerkend voor de sociale woningbouw uit die periode met een bouwlaag en blokken woningen met een poort in het midden. Daarnaast is er ook veel niet-repeterende bouw die zich voornamelijk rondom de Haagweg bevindt.

Na de Tweede Wereldoorlog werd er veel gebouwd om de woningnood te verlichten. De naoorlogse bebouwing in Tuinzicht bestaat uit functionele woningen die de wederopbouwperiode weerspiegelen.

In de latere decennia zijn er ook nieuwere woningen en appartementen bijgekomen, vooral in de jaren 1970 en 1980, om aan de groeiende vraag naar huisvesting te voldoen. Deze nieuwere bebouwing biedt een mix van stijlen en woningtypes.



Afbeeldingen 3.5 - Typen van grondgebonden woningen in Tuinzigt, vlnr. koopwoningen uit 1920, 1940 en 1960 (bron: Geoweb)

### 3.2.5. Eigenaarschap woningen

Deze paragraaf beschrijft hoe de verdeling van het eigenaarschap is van de woningen in de wijk Tuinzigt per woningtype. In woningtypen onderscheiden we grondgebondenwoningen en appartementen. De onderstaande 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 eigenaarstructuren. 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 Tuinzigt is het eigenaarschap verdeeld zoals weergegeven in onderstaande tabel.

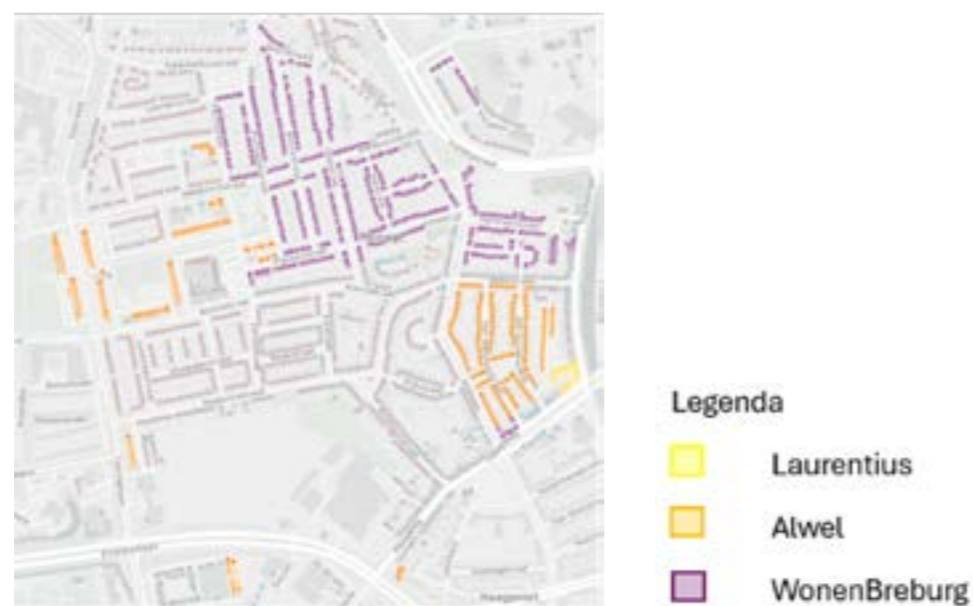
Eigenaarschap	Totaal percentage bezit in de wijk	Grondgebondenwoningen	Appartementen
Particulier eigenaar	37%	50%	21%
Woningcorporatie	44%	39%	51%
Particuliere en zakelijke verhuur	19%	11%	28%

Tabel 3.2 - Verdeling eigenaarschap (bron: BAG en WOZ<sup>7</sup>)

Zoals in tabel 3.2 is te zien, is 44 % van de woningen en appartementen in Tuinzigt in handen van een woningcorporatie. In afbeelding 3.6 is dit weergegeven op kaart, waarbij oranje het bezit van woningcorporatie Alwel, geel het bezit van Laurentius is en paars van corporatie WonenBreborg.

De noordoostzijde wordt gekenmerkt door bezit van WonenBreborg gemixt met particuliere koopwoningen: het 'gespikkeld bezit'. Verder valt op dat Alwel aan de westzijde de meeste hoogbouw in bezit heeft. Alwel heeft 11 appartementencomplexen volledig in eigendom. Ook bezit Alwel aan de zuidoostzijde veel cultuurhistorische panden (Van Meeterenstraat, Rietmakerstraat en Dijklaan, zie paragraaf 3.2.3). Alwel verduurzaamt na 2030 6 van hun 11 complexen.

7 WOZ: Waardering Onroerende Zaken



Afbeelding 3.6 - Corporatiebezit Tuinzigt (bron: BAG)

Naast verhuur door de corporaties zijn bijna 700 woningen en appartementen in handen van particuliere verhuurders. Deze panden liggen verspreid door de wijk. Verhoudingsgewijs is er veel particuliere verhuur aan de Tramsingel, Haagweg en de zijstraten ervan, zie verder afbeelding 3.7.



Afbeelding 3.7 Particuliere en zakelijke verhuur (bron: BAG)

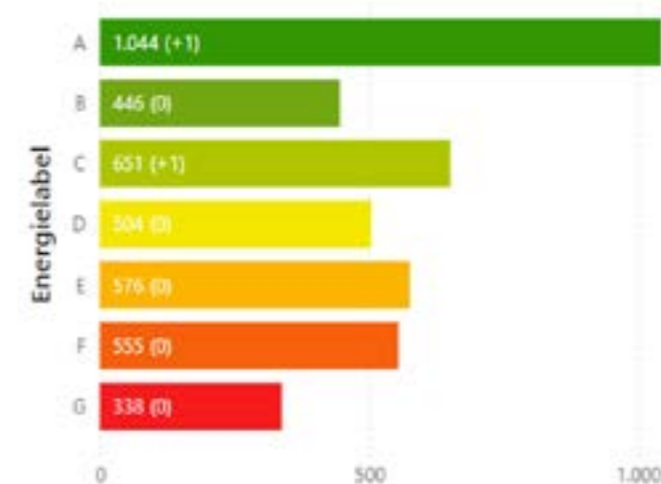
### 3.2.6. Energielabels

Het energielabel voor woningen geeft aan hoeveel fossiele energie een huis nodig heeft in vergelijking met soortgelijke huizen. Het energielabel is ingedeeld in klassen van A++++ (groen, geen fossiele energie nodig, zelfs energieleverend) tot en met G (rood, zeer veel fossiele energie nodig). Het energielabel zegt niets over het feitelijke energieverbruik en ook niet over de warmtevraag van een woning. Het geeft een indicatie van hoe energiezuinig een woning is. Het staafdiagram in afbeelding 3.8 toont de energielabels in Tuinzigt.

Dit staafdiagram laat zien dat het merendeel van de woningen en appartementen in Tuinzigt energielabel D, E, F en G hebben. 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. Woning-eigenaren die gebruik gaan maken van de subsidie moeten na de maatregelen een recent energielabel aanmelden. Dit is namelijk een van de vereisten voor het verkrijgen van subsidie.

### Verblijfsobjecten naar energielabel

Peildatum: 1-1-2024, vergeleken met 1-1-2023



Afbeelding 3.8 Energielabels woningen en appartementen (bron: EP Online en BAG)

In afbeelding 3.8 is te zien dat er ook veel energielabels A, B en C voorkomen. Dit komt doordat er veel inbreidingslocaties zijn in de wijk. Nieuwe woningen hebben een beter energielabel. De nieuwbouwwoningen gebouwd na 1992 liggen verspreid over de wijk. De meeste woningen met een slecht label zijn de woningen van vóór 1945. Die woningen liggen aan de zuidoostzijde van de wijk.

### 3.2.7. Energieverbruik

In onderstaande tabel is opgenomen hoe het gemiddelde aardgas- en elektriciteitsverbruik in Tuinzigt eruitziet ten opzichte van Breda als geheel. In Tuinzigt is het gemiddelde aardgasverbruik nagenoeg hetzelfde als in andere delen van Breda. Het gemiddelde bruto en netto elektriciteitsverbruik in Tuinzigt ligt iets lager dan het gemiddelde voor Breda. 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. In de wijk Tuinzigt zijn er geen aansluitingen van stadsverwarming.

	Tuinzigt	Breda
Gemiddeld aardgasverbruik	780 m <sup>3</sup>	800 m <sup>3</sup>
gemiddeld elektriciteitsverbruik bruto	2110 kWh	2680 kWh
gemiddeld elektriciteitsverbruik netto	2020 kWh	2380 kWh

Tabel 3.3 - Gemiddeld energieverbruik per woning Tuinzigt in vergelijking met Breda<sup>8</sup>. (Bron: CBS 2022)

<sup>8</sup> StatLine - Energieverbruik particuliere woningen; woningtype, wijken en buurten, 2022 (cbs.nl)

### 3.2.8. Energie infrastructuur

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



Afbeelding 3.9 Infrastructuur stadsverwarming Tuinzigt (bron: Geoweb)

In het WEP-gebied zijn geen panden aangesloten op stadsverwarming. De stadsverwarming loopt in de Lunetstraat richting Nijverheidssingel. Zie bovenstaande afbeelding.

#### Elektriciteitsnet

Vanwege een toename in vraag en aanbod van elektriciteit moet in Tuinzigt 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 Tuinzigt is voorzien van een aardgasaansluiting.

### 3.3. Sociaal maatschappelijke kenmerken

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

	SES-WOA score
Breda	0,045
Tuinzigt	-0,327

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

#### 3.3.2. Energiearmoede

Om de mate van energiearmoede te meten in relatie tot het wijk-energieplan kijken we naar de indicatoren 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.

De onderstaande tabel toont dat ongeveer 7,5% van de huishoudens in Breda-west, waar Tuinzigt 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 Tuinzigt 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.

	Tuinzigt	Breda
Energiearmoede volgens LIHELEK	7,5%	4,2%

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



### 3.3.3. Sociale cohesie en zelforganiserend vermogen

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

	Tuinzigt	Breda
Sociale cohesie	5,4	6,0
Zelforganiserend vermogen	6,6	6,9

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

In Breda varieert de score sociale cohesie tussen 4.0 en 8.2. Tuinzigt scoort lager dan Breda als geheel op sociale cohesie. Een gegeven om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van een buurtgerichte aanpak waarbij woningeigenaren samen kunnen optrekken. In Breda varieert de score zelforganiserend vermogen tussen 5.1 en 8.9. In Tuinzigt is het zelforganiserend vermogen iets lager dan dat van de inwoners van de gemeente Breda als geheel. Dit betekent dat inwoners uit Tuinzigt wel een sociaal netwerk om zich heen ervaren. Dat kan een netwerk in familie- en vriendenkring zijn.

Wijkprofessionals zien Tuinzigt als een wijk met een sterk informeel netwerk waar iedereen graag gezien en erkend wil worden. Informatie gaat snel en makkelijk van mond tot mond rond in de wijk. Dit is soms lastig, maar biedt ook kansen. Dit staat overigens haaks op de lage sociale cohesie.

### 3.3.4. Bevolkingsopbouw

De bevolkingsopbouw van een wijk geeft inzicht in de demografische samenstelling van inwoners, zoals leeftijd en huishoudenssamenstelling. Tabel 3.7 laat de verdeling zien van de bevolking over verschillende leeftijdsgroepen in Tuinzigt ten opzichte van Breda als geheel.

De wijk Tuinzigt heeft een diverse leeftijdsopbouw. Opvallend is dat de bevolkingscategorie 18-26 jaar 12% hoger is dan elders in Breda. In Tuinzigt is bijna 1/5e van de woningen particulier verhuurd. Dat zorgt ervoor dat er veel jonge mensen in deze wijk wonen. Verder laat de tabel zien dat er minder ouderen in de wijk wonen ten opzichte van het gemiddelde in Breda.

Leeftijd	Tuinzigt	Breda
0- 17 jaar	13 %	18 %
18- 26 jaar	25 %	13 %
27- 44 jaar	30 %	24 %
45- 67jaar	23 %	29 %
68 jaar en ouder	9 %	16 %

Tabel 3.7 - Leeftijdsopbouw Tuinzigt in vergelijking met Breda (bron: Buurtbarometer Breda, 2023)

De huishoudenssamenstelling verwijst naar de manier waarop huishoudens zijn opgebouwd, bijvoorbeeld of ze bestaan uit alleenstaanden, gezinnen met kinderen, of meerpersoons-huishoudens zonder kinderen. Opvallend in de wijk Tuinzigt is dat meer dan de helft van de bewoners alleen in een woning woont. Dit is 15% meer dan gemiddeld in Breda.

Huishoudenssamenstelling	Tuinzigt	Breda
Eenpersoonshuishoudens	62 %	47 %
Huishoudens zonder kinderen	11 %	19 %
Huishoudens met kinderen	9 %	16 %
Man of vrouw met kind(eren)	7 %	18 %

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

De etnische diversiteit ligt iets hoger dan het gemiddelde in Breda als geheel.

	Tuinzicht	Breda
Niet-westerse achtergrond	17 %	13 %

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

### 3.3.5. Tuinzigt en duurzaamheid

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

#### Kleine energiebesparende maatregelen

72% van de respondenten gaf aan al kleine maatregelen genomen te hebben in huis, zoals tochtstrips, radiatorfolie, waterbesparende douchekop en led-lampen.

#### Isoleren

69% van de respondenten in Tuinzigt gaf aan al (delen van) hun huis geïsoleerd te hebben en 19% wil dit nog doen.

#### Elektrisch koken

48% van de respondenten kookt al elektrisch en 28% wil dit nog gaan doen. Verder geeft 23% aan dit niet te willen doen.

#### Verwarmen

49% van de respondenten geeft aan niet te willen verwarmen zonder aardgas en 8% geeft aan niet te weten wat dit is.

#### Motivatie

Als belangrijkste redenen om de woning te verduurzamen, noemen mensen uit Tuinzigt:

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

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

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



### 3.4. Samenvatting fysieke en sociaal-maatschappelijke kenmerken

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

#### Kansen

- 44% corporatiebezit: de woningcorporaties zijn daarmee een belangrijke partner.
- Verduurzaming door corporatie: Alwel start na 2030 met het verduurzamen van 6 van de 11 appartementencomplexen.
- Sterk informeel netwerk.

#### Uitdagingen

- Tuinzigt kenmerkt zich door een diversiteit aan bebouwing vanaf 1900 tot heden. Er komen verschillende woningtypen voor met minder repeterende bouw ten opzichte van andere wijken.
- Veel woningen hebben label E, F, en G.
- SES-WOA: de lagere SES-WOA score in Tuinzigt ten opzichte van het gemiddelde kan onder andere betekenen dat pandeigenaren minder investeringsmogelijkheden hebben.
- Sociale cohesie: inwoners uit Tuinzigt voelen zich minder betrokken bij hun buurt dan Bredanaren gemiddeld.
- Zelforganiserend vermogen: Tuinzigt scoort iets lager dan het gemiddelde.

Andere kenmerken, zoals leeftijdsopbouw en huishoudsamenstelling, 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

**Tuinzicht wordt  
aardgasvrij-ready:  
de strategie**



## 4. Tuinzigt 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 Tuinzigt 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 Tuinzigt

De panden in Tuinzigt zijn deels gebouwd vóór 1945 en deels na 1945. Zoals in paragraaf 2.1 geschetst betekent dit dat de panden van na 1945 voorbereid moeten worden om in de toekomst op een lage temperatuur van maximaal 50 oC graden verwarmd te worden. De panden van voor 1945 moeten voorbereid worden om op een middentemperatuur van 50 en 70 oC verwarmd te worden. De isolatiestandaard beschrijft wat dit betekent voor de benodigde isolatie- en ventilatiemaatregelen. In Tuinzigt staan voornamelijk woningen met energielabels D, E, F, G. Het vraagt van deze groep woningeigenaren investeringen om hun woning klaar te maken voor een duurzame energiebron in de toekomst. Er moeten isolatie- en ventilatiemaatregelen genomen worden en de overstap naar elektrisch koken moet worden gemaakt. Zo maken we de woningen aardgasvrij-ready. Met de juiste activering en ondersteuning willen we als gemeente pandeigenaren stimuleren om dit doel te bereiken.

### 4.2. Clustering

De woningen in de wijk zijn in te delen in een aantal groepen met soortgelijke kenmerken. Zo vielen in hoofdstuk 3 een aantal bouwkenmerken in Tuinzigt op: weinig repeterende bouw bij panden van voor 1945, verschillende bouwperiodes en veel slechte energielabels. Daarnaast is een substantieel deel van de grondgebonden woningen in het bezit van een woningcorporatie. Deze kenmerken maken het logisch om Tuinzigt te clusteren zoals weergegeven in afbeelding 4.1, waarbij bouwjaren en eigenaarschap als uitgangspunt zijn genomen. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens beschreven hoe we de pandeigenaren in elk cluster gaan benaderen, activeren en ondersteunen.



Afbeelding 4.1 - Clusterindeling Tuinzigt (bron: Geoweb)

### 1. Grondgebonden koopwoningen na 1945 (rood)

**Argumentatie:** In dit cluster zijn ongeveer 450 woningen te vinden met grotendeels hetzelfde bouwtype. De bouwjaren van de woningen zijn na 1945 en daarom zijn deze woningen samengevoegd in één cluster.

### 2. Grondgebonden koopwoningen voor 1945 (groen)

**Argumentatie:** In dit cluster zijn ongeveer 800 woningen te vinden van diverse bouwtypes en bouwjaren door elkaar heen. De meeste woningen zijn ouder dan 1945 en dat maakt dat dit één cluster is. Dit cluster kent niet veel repeterende bouw, de panden hebben geen spouwmuur en de dakpannen zijn meer dan 80 jaar oud en aan vernieuwing toe. Veel woningen uit dit gebied worden door particulieren verhuurd.

### 3. Corporatiewoningen en tussenliggende grondgebonden koopwoningen (paars)

**Argumentatie:** In dit cluster zijn de corporatiewoningen van WonenBreburg en Alwel te vinden en de daartussen gelegen koopwoningen. Omdat is vastgelegd dat de woningcorporaties en de gemeente samenwerken bij het verduurzamen van de tussenliggende koopwoningen (gespikkeld bezit) vormen deze woningen samen één cluster. Het gaat in dit cluster in totaal om 27 gespikkeld bezit woningen. 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 WonenBreburg 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.

### 4. Appartementencomplexen (blauw)

**Argumentatie:** In Tuinzigt bevinden zich ongeveer 1500 appartementen waarvan 48% in bezit is van woningcorporaties. Er staan vier zelfstandige appartementencomplexen. Dat is inclusief de appartementen boven winkelcentrum Tuinzigt. Eigenaren van een appartement zijn automatisch lid van de Vereniging van Eigen-

naren (VvE). Naast de individuele woning zijn alle eigenaren samen in bezit van de collectieve gedeeltes van het gebouw waar ze in wonen. De verduurzaming van het pand is een gezamenlijke opgave van de VvE. Dit vraagt een specifieke aanpak en gezien de repeterende bouw van diverse appartementencomplexen kunnen VvE's ook van elkaar leren.

### 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.

In alle hiervoor geschetste clusters worden zo'n 1200 panden verhuurd door particuliere verhuurders. Hiervoor wordt gemeentebreed een strategie uitgewerkt.

## 4.3. Fasering

Voor alle clusters die in paragraaf 4.2 omschreven zijn, geldt dat de uitvoeringsfase bij een gezamenlijke aanpak pas kan starten vanaf het moment dat het soortenmanagementplan (SMP) in de gemeente Breda actief is. Naar verwachting is dit medio 2025 het geval. In paragraaf 2.3 is hier al uitvoerig op ingegaan. Tot die tijd kunnen individuele woningeigenaren al wel zelfstandig of in kleine blokken aan de slag, als ze zich houden aan de voorwaarden van de landelijke aanpak Natuurvriendelijk Isoleren (zie 3.3). Ook kunnen woningeigenaren voorbereidingen treffen om aan de slag te kunnen zodra het SMP in werking treedt.

In het activeren en ondersteunen bij de verduurzamen van de woningen wordt de volgende clustervolgorde aangehouden.

### **Van 2024 tot 2030: Cluster 1 - grondgebonden koopwoningen na 1945**

We zijn gestart in cluster 1 omdat deze woningtypes eenvoudiger te verduurzamen zijn vanwege de aanwezigheid van een spouwmuur en meer repeterende bouw. Hierdoor kunnen bewoners van elkaar leren en gezamenlijk de verduurzaming oppakken. In dit cluster hebben bewoners contact met ons gelegd over het verduurzamen van hun woning. We maken graag gebruik van dit enthousiasme en starten daarom met dit cluster. In dit cluster kunnen pandeigenaren door de repeterende bouw en de mond-tot-mond informatieverspreiding onder bewoners snel schakelen. Met als doel te onderzoeken of ze gezamenlijk de verduurzaming kunnen oppakken. De ervaring die we in dit cluster opdoen gebruiken we in de volgende clusters.

### **Van 2025 tot 2031: Cluster 2 - Grondgebonden koopwoningen voor 1945**

In hoofdstuk 3 gaven we aan dat in dit cluster meer dan 1.200 woningen uit bouwjaar 1900 – 1945 te vinden zijn zonder repeterende bouw. Deze woningen hebben energielabels variërend van D tot en met G. Bovendien wordt bijna 1/5e van de woningen in dit cluster particulier verhuurd. Het verduurzamen van deze woningen is daarmee complexer en mogelijk ook prijziger. We starten pas eind 2025 met dit cluster zodat we ervaringen uit cluster 1 kunnen inbrengen en er mogelijk al woningeigenaren zijn die verduurzaamd hebben met de beschikbare subsidie 'Verduurzamen woning in Tuinzigt'.

In dit cluster staan ook 45 voormalige huurwoningen (gespikkeld bezit). Bij de verduurzaming van de huurwoningen door de woningcorporatie in 2021 en 2023 hebben deze woningen geen gebruik gemaakt van een collectief aanbod.

### **Van 2026 tot 2030: Cluster 3 - Corporatiewoningen en tussenliggende grondgebonden koopwoningen**

Dit cluster pakken we op zodra de woningcorporatie verder gaat met het verduurzamen van hun woningen. In 2020 – 2024 heeft de woningcorporatie al veel huurwoningen in dit cluster verduurzaamd. De tussenliggende koopwoningen (45 woningen) zijn toen niet meegegaan in de collectieve aanpak. Woningcorporatie WonenBreborg zal pas later in de komende 10 jaar het laatste deel van de huurwoningen in dit cluster gaan verduurzamen. Dan zullen de 27 tussenliggende woningeigenaren benaderd worden om mee te gaan in de collectieve aanpak.

### **Na cluster 1 en 2: 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, zoals in Tuinzigt, 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.

Woningcorporatie Alwel gaat vijf van hun appartementencomplexen gelegen in Tuinzigt verduurzamen:

- Vijverzicht Tuinzigtlaan 81 - 187
- Parkzicht Tuinzigtlaan 191 - 295
- Klaproos Clematisstraat 2 - 96
- Boterbloem Weigeliastraat 17 95
- Doornpage Duindoornstraat 99 – 191

### **Na cluster 1 en 2: Cluster 5 - Panden met een 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 wel rekening houden met het moment waarop in een wijkenergieplangebied de overstap naar een duurzaam energiealternatief gemaakt wordt. Dat is het moment waarop ook panden als winkels, zorginstellingen en sportaccommodaties klaar, en dus voldoende geïsoleerd, moeten zijn voor die overstap. Zij gaan namelijk gebruik maken van hetzelfde energiealternatief als de woningen in dat gebied. Vanuit de gemeente zullen zij daarom tijdig geïnformeerd worden.

#### **4.4. Strategie voor activering**

Om alle panden in Tuinzigt 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.

Op basis van onze analyse van de wijk Tuinzigt draait de strategie voor activering van de wijk Tuinzigt om: gebruik maken van het sterke informele netwerk, het versterken van bewustwording door het geven van gerichte informatie en het stimuleren van het uitwisselen van ervaringen. Overkoepelend heeft de subsidie 'Verduurzamen woning in Tuinzigt' een versterkend effect op de gehele strategie. In het najaar van 2024 zijn alle woningeigenaren geïnformeerd over de beschikbare subsidie per 1 oktober 2024.

#### **Sterk informeel netwerk**

Om de inwoners van Tuinzigt in beweging te krijgen hun eigen woning te verduurzamen, maken we gebruik van het sterke informele netwerk dat in Tuinzigt aanwezig is. Door op de juiste plekken en de juiste momenten inwoners te informeren, verspreidt deze informatie zich via de bewoners zelf. Dit werkt zo bij positieve ervaringen maar ook bij negatieve ervaringen. We zetten daarom in op een hoge

frequentie van communicatie- en ontmoetingsmomenten op verschillende plekken in de wijk. Daarbij letten we erop dat iedereen de kans krijgt om aan te sluiten.

#### **Bewustwording vergroten**

In deze informatie- en ontmoetingsmomenten zetten we allereerst in op het vergroten van bewustwording. We organiseren een verscheidenheid aan acties om de inwoners van Tuinzigt vertrouwd te maken met het verduurzamen van hun woning.

#### **Gezamenlijkheid bewoners faciliteren**

Daarnaast helpen we inwoners om informatie en ervaringen uit te wisselen over het verduurzamen van hun woning. De overeenkomsten zitten in de kenmerkende bouw van een bepaalde bouwperiode. We faciliteren inwoners om elkaar daarin eenvoudig te kunnen vinden, zodat naast het leren van elkaars ervaringen ook gezamenlijk inkopen een optie kan zijn.

#### **Subsidie 'Verduurzamen Woning in Tuinzigt'**

De subsidie 'Verduurzamen woning in Tuinzigt' die vanaf 1 oktober 2024 verstrekt wordt, heeft op de gehele strategie een versterkend effect en zetten we ook zo in. Enerzijds is het een eenvoudige ingang voor het bewustwordingsproces. Iedere inwoner maakt de komende tijd tenslotte de afweging of zij deze subsidie op dit moment wil benutten. Anderzijds gaat de subsidie meer voorbeelden opleveren, wat het leren van elkaar gaat versterken.

#### **4.5. Mate van ondersteuning**

Tuinzigt 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 Tuinzigt lager scoren dan de inwoners van Breda gemiddeld als het gaat om sociaal-economische status. Deze score is gebaseerd op financiële welvaart, opleidingsniveau en recente arbeidsmarktdeelname. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat inwoners in Tuinzigt een iets lagere score hebben wat betreft organisatiekracht in vergelijking



met het gemiddelde beeld voor Breda. Hetzelfde geldt voor sociale cohesie. Daarnaast kunnen we uit de Buurtenquête (2023) en de inmiddels vele gesprekken met inwoners concluderen dat de inwoners van Tuinzigt welwillend tegenover verduurzaming staan.

Deze inzichten maken dat gemeente Breda voor Tuinzigt, waar nodig, extra ondersteuning en begeleiding biedt aan woningeigenaren op weg naar verduurzaming van hun woning. Dit doen we door inzicht te bieden op financieel gebied (subsidies) en door bewoners met elkaar te verbinden en succesverhalen te delen. Daarnaast wordt de inhoud van ondersteuning en begeleiding 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.

In hoofdstuk 5 worden de ondersteuningsinstrumenten verder toegelicht.



#### 4.6. Samenvatting strategie

- Op basis van bouwjaren moeten de panden in Tuinzigt van vóór 1945 gereed gemaakt worden voor verwarming op middentemperatuur en de panden van na 1945 moeten gereed gemaakt worden voor verwarming op laagtemperatuur conform de isolatiestandaard.
- In het WEP Tuinzigt wordt onderscheid gemaakt in vijf clusters op basis waarvan de gemeente pandeigenaren gaat benaderen, activeren en ondersteunen:
  1. Grondgebonden koopwoningen vóór 1945
  2. Grondgebonden koopwoningen na 1945
  3. Corporatiewoningen en tussenliggende grondgebonden koopwoningen
  4. Appartementencomplexen
  5. Panden met een maatschappelijke of commerciële functie
- De activeringsstrategie van inwoners in Tuinzigt draait om het voeden van het informele netwerk dat in Tuinzigt aanwezig is. De focus ligt daarbij op bewustwording en het uitwisselen van informatie en ervaring over kenmerkende bouwelementen van een bepaalde bouwperiode.
- In Tuinzigt zet de gemeente extra in op ondersteuning en begeleiding van inwoners die hun woning willen verduurzamen. De subsidie 'Verduurzamen woning in Tuinzigt' zal versterkend werken op de activeringsstrategie.

# 5

**Tuinzicht wordt  
aardgasvrij-ready:  
plan van aanpak**



## 5. Tuinzigt wordt aardgasvrij-ready: plan van aanpak

Het vorige hoofdstuk omschreef de strategie die we hanteren om Tuinzigt aardgasvrij-ready te krijgen. Dit hoofdstuk gaat over de concrete aanpak. Wat doen we om onze strategie uit te voeren? Voor elk cluster staat omschreven welke ondersteuningsinstrumenten en welke communicatie- en participatie-instrumenten ingezet worden. Vervolgens volgt een omschrijving van de algemene 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, wordt gestart met cluster 1 en eind 2025 met cluster 2. De aanpak voor de grondgebonden koopwoningen na 1945 in Tuinzigt wordt toegelicht in paragraaf 5.1. Die voor grondgebonden woningen voor 1945 in paragraaf 5.2 en de aanpak voor corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen in paragraaf 5.3. Daarvoor wordt kennis gebruikt die op dit moment voorhanden is vanuit andere gespikkeld bezit projecten in Breda. De clusters 4 en 5 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 (2027 en verder). Waar mogelijk staat er een beoogde aanpak omschreven.



### 5.1. Cluster 1: Grondgebonden koopwoningen na 1945

In hoofdstuk 4 werd beschreven dat de aanpak voor Tuinzigt is gebaseerd op de aanwezige repeterende bouw. Dit biedt mogelijkheden tot samenwerking bijvoorbeeld door collectief inkopen van isolatie- en ventilatiemaatregelen. We vormen een meedenkgroep met woningeigenaren om behoeften en wensen van woningeigenaren rondom collectieve inkoop te inventariseren. We willen input ophalen over:

- Opgedane ervaring met het verduurzamen van hun eigen huis
  1. We brengen in kaart welke woningeigenaren willen verduurzamen of hebben verduurzaamd en op welke manier. We ondersteunen op deze manier inwoners die hier samen mee aan de slag willen.
  2. We zorgen dat de pandeigenaren inzichten opdoen, kennis delen, handelsperspectief krijgen en hun organisatiekracht verbeteren. Hierdoor vergroten we de kans dat ze meedoen aan (collectieve) verduurzaming van hun woningen.

Door het ondersteunen van collectieve inkoopacties wordt aangesloten bij de sociale cohesie (samen aan de slag) en ondersteunen we het organiserend vermogen.

#### 5.1.1. Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 1

Met de ondersteuningsinstrumenten voor Tuinzigt willen we de kennis in de wijk delen en vergroten zodat 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 ondersteunen ideeën voor kennisdeling en ontzorging. Altijd binnen de juridische en financiële kaders van dit wijkenergieplan.

Versterken van het informeel netwerk in cluster 1

Tijdens het opstellen van het WEP en het verzorgen van informatiesessies is gewerkt aan het samenstellen van een meedenkgroep. Door middel van de meedenkgroep willen we gezamenlijk met hen voor elk cluster het netwerk in de wijk versterken, input ophalen over

wat de ondersteuningsbehoefte is, en waar nodig zorgen dat ze elkaar leren kennen en informatie en ervaring gaan uitwisselen.

### **Bewustwording vergroten**

We bieden een aantal inwoners een lekcheck aan. We hebben in het project Energie A16 gezien dat een lekcheck een goed middel is om mensen bewust te maken van hun tochtige woning waardoor ze sneller overgaan tot het verduurzamen van hun woning. We voeren de lekchecks bewust uit in woningen van verschillende bouwjaren en bouwtypen en in verschillende straten. Ons doel is het op gang brengen van de communicatie tussen woningeigenaren en het aanwakkeren van de bewustwording in verschillende straten. Zo ontstaat er kennis over de verschillende soorten woningen en ontstaat er verspreid over de wijk bewustzijn en aandacht voor verduurzaming. Na de lekcheck krijgen de inwoners een rapport met advies over maatregelen aan hun woning en een doorverwijzing naar de Energie Bespaar Coach om direct aan de slag te kunnen met kleine energiebesparende maatregelen. Zie ook paragraaf 5.6 voor meer informatie over de rol van de Energie Bespaar Coach.

### **Kennisdeling per woningtype**

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

### **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 eind 2025 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.

### **Koppelkans**

In Tuinzigt wordt een wijkplan opgesteld door afdeling Wijkzaken en daarbij proberen we zoveel mogelijk doelstellingen te integreren. Dit doen we omdat we verwarring willen voorkomen onder de inwoners van Tuinzigt. We doen dit door:

- Aan te sluiten bij informatiesessies van andere afdelingen zoals het wijkplan Tuinzigt.
- Gebruik te maken van onze meedenkgroep of door de inmiddels bestaande connecties in de wijk.
- Tijdens inloopsprekuren zijn wijkprofessionals gezamenlijk aanwezig en wordt ook kennis uitgewisseld over de wijk.
- Vanuit de subsidie 'Verduurzamen woning in Tuinzigt' zijn middelen beschikbaar gesteld om de Nieuwe Meidoorn te verduurzamen. Het gebouw wordt dusdanig verduurzaamd dat het in de toekomst kan worden aangesloten op een lage temperatuur warmtebron. Dit project start begin 2026 en zal eind 2026 gereed zijn. Door zichtbaar duurzame elementen te gebruiken kan het als een vliegwielt dienen en kan het inwoners van Tuinzigt stimuleren om vergelijkbare stappen te zetten voor hun eigen woning.

### **5.1.2. Inzet communicatie- en participatieinstrumenten cluster 1**

Cluster 1 heeft 400 grondgebonden woningen. Voor effectieve communicatie richting de eigenaren van deze woningen kiezen we ervoor om dit cluster in twee delen te benaderen. Door kleinere gebieden te benaderen, kunnen we persoonlijker communiceren. In het project Energie A16 werkte dit goed. Daarom hebben we de Meidoornstraat als grens gekozen in cluster 1. In gebied 1a, aan de noordzijde van de Meidoornstraat zijn voornamelijk woningen uit bouwjaren na 1960 te vinden. In gebied 1b, aan de zuidzijde, zijn vooral woningen tussen 1945 en 1960 te vinden. Zie ook afbeelding 5.1 voor de indeling.

### **Informatiemarkten**

We gaan informatiemarkten houden waar we specifieke onderwerpen toelichten waar bewoners behoefte aan hebben. Welke informatiebehoefte er precies is, onderzoeken we tijdens de participatiegesprekken met de meedenkgroep of op infopunt Energie (de Nieuwe Meidoorn).

### **Website**

Voor Tuinzigt zijn er gemeentelijke websites waaronder [www.breda.nl/duurzaam/energiek-tuinzigt](http://www.breda.nl/duurzaam/energiek-tuinzigt). Op deze website wordt ook verwezen naar landelijke online platforms waar meer informatie is te vinden over het verduurzamen van de woning en alle bestaande financiële regelingen, zoals [www.verbeterjehuis.nl](http://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. Daarnaast plaatsen we ook berichten op [www.thuisintuinzigt.nl](http://www.thuisintuinzigt.nl). Dit is een bekende website onder bewoners van Tuinzigt die vaak bekeken wordt. Niet alleen de gemeente Breda plaatst hier berichten, maar ook andere organisaties binnen Tuinzigt.

### **Delen van elkaars ervaringen**

We horen van inwoners dat ze vaak niet weten hoe ze het verduurzamen van hun woning moeten aanpakken. Doordat woningeigenaren hun ervaring delen, leren ze van elkaar en kunnen ze tips krijgen hoe ze verduurzaming kunnen aanpakken, op welke wijze ze een goede aannemer kunnen selecteren en zo stappen kunnen zetten in verduurzaming van hun woning. De gemeente gaat het delen van ervaringen daarom faciliteren en organiseren.

### **Huis aan huis aanbeldactie**

Een aanbeldactie is een effectieve manier om woningeigenaren te benaderen. Hiermee worden ze persoonlijk huis-aan-huis aangesproken. Dit zorgt voor een persoonlijke touch en kan helpen om vertrouwen op te bouwen. Tijdens zo'n actie kan informatiemateriaal, zoals brochures en flyers, worden uitgedeeld. Dit zorgt ervoor dat alle woningeigenaren toegang krijgen tot de informatie die bijvoorbeeld ook tijdens een bijeenkomst is gedeeld. Het biedt ook kansen om feedback te verzamelen van woningeigenaren die niet aanwezig konden zijn bij een informatieavond. Zo kunnen alle woningeigenaren toch betrokken worden.



**Figuur 5.1 Cluster 1a en 1b subgebieden t.b.v. communicatie**

### 5.1.3. Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 1

Voor de aanpak in Tuinzigt 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 in de buurt is het advies vanuit de wijkprofessionals richtinggevend. We maken gebruik van elkaars fysieke en sociale kennis over de wijk en sluiten aan bij elkaars communicatiemomenten. Elke maand vindt er een afstemmingsoverleg plaats. Binnen het integrale overleg wordt afgestemd met gemeente, woonconsulenten van woningcorporaties en partijen uit het sociaal domein, zoals Surplus.

### 5.1.4. Participatie tijdens uitvoering cluster 1

De bottom-up benadering van Tuinzigt is gebaseerd op de ideeën en input die vanuit bewoners zelf komen. Door deze participatie betrekken we bewoners nauw bij het ondersteunen van de woningeigenaren van Tuinzigt voor het verduurzamen van hun woning. Het geeft ons ook signalen over bepaalde problemen waar bewoners tegenaan lopen bij het verduurzamen.

#### **Meedenkgroep in de wijk delen hun verhalen, inspireren en helpen**

We vragen input aan de meedenkgroep. Zij dragen onderwerpen aan die behandeld kunnen worden bij de volgende informatieavonden of andere bijeenkomsten en geven input over hun eigen ervaringen of die van buurtgenoten. Het idee is dat deze meedenkgroep en de gemeente samen een beweging op gang brengen waarbij burens elkaar gaan helpen. De gemeente biedt hierbij ondersteuning en faciliteert dit.

## 5.2. Cluster 2: Grondgebonden koopwoningen vóór 1945

De woningtypes in dit gebied zijn totaal verschillend van cluster 1. Er is in dit gebied nauwelijks repeterende bouw. De woningen zijn uit 1890 tot 1945 en zijn veelal kleiner dan de woningen na 1945. 36% van de woningen heeft energielabel F of G en de meeste daarvan zitten in dit gebied. Deze woningen zijn het moeilijkst om te verduurzamen. Bovendien worden veel woningen in dit cluster verhuurd door particuliere verhuurders.

### 5.2.1. Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 2

Net als in cluster 1 zullen we hier gebruik maken van de generieke ondersteuningsinstrumenten (zie paragraaf 5.6), maar ook van de specifieke ondersteuningsinstrumenten van cluster 1. Het verduurzamen in dit cluster is een lastigere opgave. Bovendien zijn de voorwaarden voor het verkrijgen van subsidie (3 labelstappen of label B) moeilijker en kostbaarder. Dit is voor de meeste woningeigenaren in cluster 2 een grotere opgave dan cluster 1. Daarom zijn er aanvullend de volgende ondersteuningsinstrumenten.

#### **Meer informatieavonden over specifieke onderwerpen**

Tijdens deze extra informatieavonden, naast de generieke informatieavonden, geven we meer uitleg over de beschikbare financiële regelingen naast de subsidie 'Verduurzamen woning in Tuinzigt'. Hiervoor is de noodzaak groter bij dit type oudere woningen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een consumptief krediet of hypotheekcheck.

#### **Online platform**

Om de organisatiekracht van de pandeigenaren te versterken, onderzoeken we de mogelijkheid om informatie te delen via een online platform. Hierop delen we informatie over: offertes, isolatiewaarden, maar bijvoorbeeld ook extra tips over subsidies die je kunt combineren. Deze informatie is bedoeld voor bepaalde maatregelen in verschillende type bebouwing. Het platform is een medium om met en voor elkaar te communiceren.

Discussies die op het platform plaatsvinden zorgen voor kennisdeling. Ook zien we hierdoor als gemeente waar woningeigenaren vastlopen. Vervolgens kunnen we hierop inspelen en woningeigenaren voorzien van de informatie die ze zoeken.

#### **Technische ondersteuning**

Bij het verduurzamen van de oudere en verschillende type woningen in dit cluster is technische ondersteuning noodzakelijk. Dit bieden we door aanwezigheid van een technisch specialist bij de spreekuren en indien mogelijk bij de keukentafelgesprekken. De gemeente onderzoekt wat haar rol en bijdrage kan zijn bij dit complexere cluster.

#### **Budgetcoach**

De gemeente biedt geïnteresseerde woningeigenaren in dit cluster de mogelijkheid om kosteloos gebruik te maken van een onafhankelijke budgetcoach. Tijdens een keukentafelgesprek kan een budgetcoach woningeigenaren informeren over lokale en landelijke financiële regelingen, individuele vragen beantwoorden en eventueel meekijken met een subsidieaanvraag (een woningeigenaar is zelf verantwoordelijk voor het indienen van de aanvraag). Een budgetcoach is geen financieel adviseur en verwijst daarvoor, indien nodig, door naar een Wft-gecertificeerd adviseur<sup>9</sup>.

#### **Subsidie Verduurzamen woning Tuinzigt**

De gemeente monitort het gebruik en de inzet van de subsidie en bekijkt deze gegevens bij de doelgroep van dit cluster met extra aandacht. Het is namelijk meer dan gemiddeld moeilijk om drie labelstappen te realiseren met een woning ouder dan 1945.

#### **Cultuurhistorische waarden**

In dit cluster staan veel panden met een hoog cultuurhistorische waarde, wat een extra uitdaging is bij het verduurzamen van deze panden. Dit gemeentelijke beleid houden we scherp in de gaten. We blijven daarbij alert op kansen en uitdagingen.

---

<sup>9</sup> Wet op financieel toezicht

#### **Particuliere verhuur**

Na vaststelling van het beleid 'particuliere verhuur' is dit cluster binnen Tuinzigt geselecteerd om ervaring op te doen vanwege de hoge concentratie particuliere verhuur in dit gebied. We willen meer inzicht krijgen in deze groep en gaan, later in de tijd, in gesprek om specifieke kansen en uitdagingen te bespreken.

#### **Koppelkans**

Naast de omschreven koppelkansen in cluster 1 zijn er middelen vanuit de subsidie 'Verduurzamen woning in Tuinzigt' beschikbaar gesteld om een nieuw beheerdersgebouw te realiseren voor de speeltuin aan de Abeelstraat. Het beheerdersgebouw is een belangrijk onderdeel van de gemeenschap in Tuinzigt. Begin 2025 wordt met de bouw gestart. Het gebouw krijgt zonnepanelen en wordt elektrisch verwarmd en niet meer op aardgas aangesloten.

Door deze ontmoetingsplek te verbeteren wordt meer ruimte gecreëerd voor ontmoetingen en activiteiten binnen de wijk, wat bijdraagt aan een sterkere en meer verbonden gemeenschap. Dit kan ook als vliegwiel dienen voor het verduurzamen van andere panden/woningen.

#### **5.2.2. Inzet communicatie – en participatieinstrumenten cluster 2**

Cluster 2 heeft 775 woningen. Om effectief te communiceren naar woningeigenaren, kiezen we ervoor om dit cluster net als cluster 1 in twee delen te benaderen. Ook hier is gekeken naar bouwjaren waarbij gebied 2a woningen zijn uit 1928 tot 1945 en gebied 2b woningen uit 1890 tot 1928.



Figuur 5.2 subgebied 2a



Figuur 5.3 subgebied 2b

### 5.2.3. Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 2

Voor de aanpak in Tuinzigt werken gemeente en wijkprofessionals, waar het kan, aan integrale wijkverbetering. Om te bepalen waar we de opgave van de energietransitie kunnen koppelen aan de sociale opgaven waar de buurt voor staat, is het advies vanuit de wijkprofessionals richtinggevend. We maken gebruik van elkaars fysieke en sociale kennis over de wijk en sluiten aan bij elkaars communicatiemomenten. Elke maand vindt er een afstemmingsoverleg plaats. Binnen het integrale overleg wordt afgestemd met gemeente, woonconsulenten van woningcorporaties en partijen uit het sociaal domein Surplus.

### 5.2.4. Participatie tijdens uitvoering cluster 2

Net als in cluster 1 willen we de input en ideeën ophalen bij woningeigenaren. Anders dan in cluster 1 willen we hier het liefst contact met woningeigenaren die verspreid over het gebied van cluster 2 in verschillende soorten bebouwing wonen.

Door deze participatie betrekken we de bewoners nauw bij het ondersteunen van de woningeigenaren van dit cluster. De gemeente raadpleegt de inwoners over de aanpak van cluster 2 en hoe we meer bewoners stimuleren tot de verduurzaming van hun woning. Het geeft ons ook signalen over bepaalde problemen waar bewoners tegenaan lopen bij het verduurzamen. Met deze informatie kunnen we goed bepalen op wat de ondersteuningsbehoefte is van deze groep inwoners.

## 5.3. Cluster 3: Corporatiewoningen en tussenliggende grondgebonden koopwoningen

Het duurzaam groot onderhoudsproject van WonenBreborg vindt aan het einde van dit decennium plaats. Dit geldt voor de zijstraten aan de noordzijde van de Meidoornstraat te weten Palmstraat, Pijnboomstraat, Ahornstraat en de Olmstraat. Tijdens de werkzaamheden wordt onder andere de isolatie van de huurwoningen verbeterd. Denk hierbij aan het isoleren van het dak aan de buitenzijde, spouwmuurisolatie, renoveren van de gevel, aanbrengen van HR++-glas en updaten van de ventilatie. Daarnaast verwijdert WonenBreborg het kookgas uit de huurwoningen. De werkzaamheden zijn hetzelfde als in de vorige renovatie waarin WonenBreborg in 2023/2024 de zuidzijde van de zijstraten van de Meidoornstraat heeft verduurzaamd.

De tussenliggende 27 woningeigenaren krijgen van de corporatieaannemer een isolatieaanbod zodat ze mee kunnen doen in de collectieve verduurzamingsaanpak van de woningcorporatie. Een woningeigenaar besluit altijd zelf of hij gebruik wil maken van (onderdelen van) het aanbod. Een andere optie is aan de slag te gaan met een eigen partij, mogelijk samen met meerdere buurtbewoners, op een zelfgekozen moment.



### 5.3.1. Inzet ondersteuningsinstrumenten cluster 3

Om woningeigenaren in een gespikkeld bezit aanpak zo goed mogelijk te ondersteunen bij het nemen van een weloverwogen besluit, bieden gemeente, corporatie en aannemer verschillende instrumenten aan. De afspraken over dit specifieke project moeten nog gemaakt worden. Op basis van andere gespikkeld-bezit-projecten ziet ondersteuning er waarschijnlijk als volgt uit:

#### Modelwoning

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

#### Eén aanspreekpunt en totaalofferte

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

#### Omgevingsvergunning

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

#### Maatregelen bescherming gebouwbewonende diersoorten

In paragraaf 2.3 werd al omschreven dat bij diverse isolatiewerkzaamheden vooraf maatregelen moeten worden getroffen ter bescherming van gebouwbewonende soorten. Denk hierbij aan de vleermuis, huismus en gierzwaluw. De gemeente, corporatie en aannemer dragen zorg voor het aanbrengen van tijdelijke huisves-

tingsmaatregelen voor deze soorten op geschikte plekken in de buurt. Daarnaast zorgt de aannemer voor het tijdig natuurvrij maken van de deelnemende koopwoningen. Dit betekent dat de woning ontoegankelijk wordt gemaakt voor vleermuizen en vogels zodat zij niet worden verwond en/of gedood als de werkzaamheden starten. De kosten voor deze maatregelen berekent de aannemer door op de offerte.

### 5.3.2. Inzet communicatie- en participatieinstrumenten cluster 3

Afspraken over communicatie binnen dit project moeten nog geformaliseerd worden. Over het algemeen hanteren gemeente, corporatie en aannemer de volgende lijn. De communicatie richting huurders verzorgt de woningcorporatie. De gemeente en aannemer nemen samen de lead in communicatie voor de kopers, in afstemming met de corporatie.

Na de algemene bekendmaking van dit project (de precieze datum is nog onbekend) vindt meer specifieke communicatie plaats met woningeigenaren. Daarvoor maken we gebruik van:

#### Informatiesessies

Tijdens deze sessie(s) wordt aandacht besteed aan de doelen en achtergronden van de energietransitie, het belang van een goed



geïsoleerde en geventileerde woning en de samenwerking tussen gemeente, corporatie en aannemer. De corporatieaannemer schetst de inhoud van het aanbod en ook de budgetcoaches worden geïntroduceerd.

#### **Energiespreekuur**

Net als in cluster 1 en 2 kunnen woningeigenaren van gespikkeld bezit wekelijks bij het infopunt Energie, buurtpunt De Nieuwe Meidoorn, terecht voor al hun vragen.

#### **Huisbezoeken**

De corporatieaannemer gaat langs bij geïnteresseerde woningeigenaren om de specifieke situatie in hun woning te bekijken en technische / bouwkundige vragen over de aangeboden verduurzamingsmaatregelen te beantwoorden.

#### **Eventueel aanvullende instrumenten**

Afhankelijk van de interesse, vragen en wensen van woningeigenaren in dit project kunnen aanvullende communicatieinstrumenten worden ingezet.

#### **5.3.3. Afspraken en samenwerking andere partijen cluster 3**

De samenwerkingsafspraken tussen gemeente, woningcorporatie WonenBredurg en de corporatieaannemer worden vastgelegd in een projectspecifiek afsprakenkader dat gebaseerd is op een generiek afsprakenkader dat in de Alliantie is vastgesteld. De afspraken met de budgetcoaches worden contractueel vastgelegd voor de gespikkeld-bezit-projecten in de komende drie jaar.

#### **5.3.4. Participatie tijdens uitvoering cluster 3**

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

### **5.4. 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 Tuinzigt 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 Tuinzigt. Hierbij valt te denken aan hulp bij het maken van een plan van aanpak en procesbegeleiding tijdens de besluitvorming in de VVE en uitvoering. Hier is medio 2025 meer over duidelijk. Ook het Rijk werkt aan een wetwijziging, 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.

Verder zien we dat er in andere appartementencomplexen in dit cluster woningeigenaren zijn die alleen van het kookgas af willen. De subsidie verduurzamen woning in Tuinzigt is hiervoor in te zetten.

Voorwaarde voor de subsidie is wel dat er drie labelstappen gezet moeten worden of dat label B bereikt moet worden. Elektrisch koken leidt niet tot een beter energielabel. Appartamenteigenaren zullen dus meer maatregelen moeten nemen of al label B moeten bezitten om in aanmerking te komen voor deze subsidie.

## 5.5. 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 5.6.

## 5.6. Algemene ondersteuning- en communicatie instrumenten

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

### Energie Bespaar Coaches

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

### Greenhopper

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

### Subsidies en leningen

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

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

### Informatiepunt Energie

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

### Online informatievoorziening op breda.nl

Inwoners vinden online informatie over de energietransitie in de gemeente Breda op [www.breda.nl/duurzaam](http://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](http://www.verbeterjehuis.nl). Inwoners die het antwoord op hun vraag niet vinden op de website kunnen een contactformulier invullen en krijgen dan reactie van een medewerker van team Energietransitie.

### Digitale nieuwsbrief

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

### Beter Isoleren Gids

In deze gids kunnen inwoners lezen over het belang van goed isoleren en ventileren en de mogelijkheden die er zijn in woningen afhankelijk van bouwjaar en bouwtype. Zo vraagt een woning van 100 jaar oud een andere aanpak dan een pand uit de jaren 60. Deze gids stelt inwoners daardoor in staat een meer gelijkwaardige gesprekspartner te zijn in gesprek met professionele partijen. Ook biedt de gids meer inzicht in de vereisten en mogelijkheden voor isolatie aan bewoners die zelf maatregelen willen uitvoeren aan de woning.

### Online informatiepunt voor ondernemers

De gemeente Breda ontwikkelt een online informatiepunt voor eigenaren van panden met een commerciële of maatschappelijke functie. Hier kunnen ze in de toekomst informatie vinden over wet- en regelgeving, de stappen die je kunt zetten in verduurzaming van een pand, subsidiemogelijkheden en andere financiële regelingen. Dit informatiepunt komt op [www.bredabusiness.com](http://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.

## 5.7. Planning

De geschetste aanpak voor cluster 1 en 2 in de voorgaande paragrafen levert de onderstaande planning op hoofdlijnen op. Cluster 3 is verder weg in de tijd. Voor Cluster 4 en 5 zijn we afhankelijk van de gemeentebrede uitwerking van onder andere de aanpak voor VvE's. Daarom kan deze planning op een later moment verder worden aangescherpt.

	2025				2026				2027				2028			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
<b>Cluster 1: grondgebonden particuliere koopwoningen tuinzigt na 1945</b>																
Communicatie																
Ondersteuning																
Uitvoering																
<b>Cluster 2: grondgebonden particuliere koopwoningen tuinzigt vóór 1945</b>																
Communicatie																
Ondersteuning																
Uitvoering																
<b>Cluster 3: corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen</b>																
Communicatie																
Ondersteuning																
Uitvoering																
<b>Clusters 4: appartementencomplexen en 5 panden met een maatschappelijke of commerciële functie*</b>																
Nog te bepalen																

\* Zoals in paragraaf 5.3. en 5.4 aangegeven, worden cluster 4 en 5 gepland zodra een gemeentebrede aanpak beschikbaar is

## 5.8. 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 evaluatie en 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 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 in deze begroting gedekt kunnen worden.



	2025	2026	2027	2028
<b>WEP overkoepelend</b>				
Communicatie & participatie WEP-overkoepelend	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
<b>Cluster 1: Grondgebonden koopwoningen Tuinzigt na 1945</b>				
Algemeen	€ 2.500	€ 1.500		
Ondersteuningsinstrumenten	€ 18.000	€ 9.000		
Communicatie en participatie	€ 3.500	€ 3.500	€ 750	€ 750
<b>Cluster 2: Grondgebonden koopwoningen Tuinzigt vóór 1945</b>				
Algemeen	€ 1.000	€ 5.000	€ 2.500	
Ondersteuningsinstrumenten	€ 10.000	€ 35.000	€ 18.000	
Communicatie en participatie	€ 500	€ 4.500	€ 4.500	€ 1.000
<b>Cluster 3: Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen</b>				
Algemeen		€ 500	€ 1.000	€ 1.000
Ondersteuningsinstrumenten			€ 4.000	€ 4.000
Communicatie en participatie			€ 500	€ 500
<b>Overige Clusters</b>				
Algemeen	-	PM	PM	PM
Ondersteuningsinstrumenten	-	PM	PM	PM
Communicatie en participatie	-	PM	PM	PM

## 5.9. 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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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).</li> <li>➤ Belang en voordelen van isoleren, ventileren en elektrisch koken blijvend onder de aandacht brengen.</li> <li>➤ (Door)ontwikkeling van aanvullende gemeentelijke regelingen voor financiële ondersteuning zoals subsidies, leningen en het Bredaas Isolatieprogramma.</li> </ul>
Onzekerheid over de ontwikkeling en het voortbestaan van beleid, financiële regelingen en wet- en regelgeving waardoor pandeigenaren afwachten in plaats van actie ondernemen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Transparant informeren van pandeigenaren, zodat zij weloverwogen besluiten kunnen nemen.</li> <li>➤ 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.</li> </ul>
De bescherming van beschermde gebouwbewonende soorten, zoals de vleermuis, huismus en gierzwaluw, heeft gevolgen voor het tempo waarin panden geïsoleerd kunnen worden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Pandeigenaren informeren over de zorgplicht voor beschermde gebouwbewonende soorten en de acties die het van hen vraagt.</li> <li>➤ Waar nodig inzetten op geografische spreiding en fasering van gebiedsgerichte projecten.</li> <li>➤ 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.</li> </ul>

Door netcongestie is het niet mogelijk om de kookfunctie te elektrificeren in een projectmatige aanpak.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Projecten voor het verwijderen van kookgas tijdig agenderen voor de Energietafel: overleg waarin diverse partijen, waaronder gemeente en netbeheerder, energiegerelateerde projecten bespreken.</li> </ul>
Er zijn onvoldoende vakmensen om de benodigde maatregelen op weg naar aardgasvrij-ready uit te voeren.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Oprichten Energiecampus in Breda om in de toekomst meer vakmensen voor de energietransitie op te leiden.</li> <li>➤ Waar nodig tempo aanpassen waarin gemeente inzet op aardgasvrij-ready maken van WEP-gebieden.</li> </ul>
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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Het temperatuurregime en de isolatiestandaard worden ook in de Regionale Energiestrategie (RES) en in de warmtestudie als uitgangspunt genomen.</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Transparant informeren van pandeigenaren die isolerende maatregelen willen treffen zodat zij weloverwogen een besluit kunnen nemen.</li> </ul>
Door incidentele gemeentelijke subsidiebudgetten krijgen sommige projecten en daarmee inwoners een financiële tegemoetkoming, waardoor inwoners die deze subsidie niet kunnen ontvangen zich benadeeld voelen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Er zijn ook landelijke subsidies waar inwoners gebruik van kunnen maken.</li> <li>➤ We blijven mogelijkheden onderzoeken voor financiële tegemoetkoming voor kwetsbare doelgroepen.</li> <li>➤ De geleerde lessen uit subsidieverstrekkings helpen om de buurtgerichte aanpak verder aan te scherpen.</li> <li>➤ We gaan niet voorkomen dat sommige inwoners het gevoel hebben benadeeld te worden, dat is inherent aan incidentele subsidies voor specifieke doelgroepen.</li> </ul>

<p>Pandeigenaren zetten, ondanks inzet van ondersteuning en stimuleringsinstrumenten, geen stappen om hun pand voor te bereiden op een duurzaam energiesysteem.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ De in dit wijkenergieplan beschreven strategie en het plan van aanpak worden, mede op basis van voortschrijdend inzicht, aangescherpt.</li> <li>➤ Voorgenomen landelijke wetgeving gaat de gemeente de bevoegdheid geven om achterblijvers te verplichten hun pand te verduurzamen.</li> </ul>
<p>Door het invoeren van gereguleerd parkeren door parkeerbedrijf ontstaat er commotie wat afleid van de energietransitie tijdens informatiebijeenkomsten. Het gaat dan meer over betaald parkeren ipv over de energietransitie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Integraal met parkeerbedrijf en ET afstemmen wat wanneer welke communicatie plaatsvindt. En afstemming met afdelingen of gemeenschappelijke informatieavond houden.</li> </ul>



# 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 CO<sub>2</sub>-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.



