

Wijkenergieplan aardgasvrij-ready Wisselaar

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat zij op 17 december 2024 het Wijkenergieplan aardgasvrij-ready Wisselaar hebben vastgesteld.

Inwerkingtreding

Het wijkenergieplan treedt in werking op de eerste dag na deze bekendmaking.

Rechtsmiddelen

Tegen het wijkenergieplan is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Tekst wijkenergieplan

Wijkenergieplan Wisselaar 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 dichten 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 de 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.

Bijna de helft van de woningen in Wisselaar zijn corporatiebezit. Sinds 2022 worden deze woningen door de corporatie op verduurzaamd. Dit project is nog steeds bezig.

De eigenaren van de huizen die gelegen zijn tussen de woningen van de woningcorporatie kregen een aanbod om ook mee te doen aan de verduurzaming van de woningcorporatie. Zo'n 50% heeft dit gedaan. Dit project is duidelijk zichtbaar in de wijk. Hierdoor en door de ervaringen van deze bewoners worden ook andere inwoners van de wijk aangezet om hun huizen te verduurzamen.

In het oostelijke deel van Wisselaar is ongeveer 50% van de woningen in eigendom van particuliere en zakelijke verhuurders. De verhuurders zijn voor 2030 verplicht deze woningen naar een beter energielabel te brengen. De gemeente probeert in dit deelgebied samen te werken met de verhuurders om zo hetzelfde voor elkaar te krijgen als in deelgebied 1. Als deze woningen verduurzaamd worden, kan dit hier ook de eigenaren van de omliggende woningen stimuleren.

Verder stimuleren we de bewoners die verwarmen met stadsverwarming maar nog koken op gas om over te stappen op elektrisch koken. Het overstappen op elektrisch koken kan bewoners helpen hun maandelijkse kosten te verlagen omdat ze geen vaste kosten voor gas meer hoeven te betalen.

Wat betekent dit in de praktijk?

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

1. Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen
2. Gelijksortige woningen in Wisselaar-Oost
3. Appartementencomplexen
4. Overige grondgebonden woningen
5. Panden waar zakelijke of maatschappelijke organisatie zitten

De focus ligt de eerste periode op deelgebied 1, de corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen. Dit project loopt en is afgerond in 2026. De inhoud van de ondersteuning en begeleiding in Wisselaar bestaat voor dit deelgebied met corporatiewoningen en tussenliggende woningen uit:

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

Gelijktijdig zal het tweede deelgebied, Gelijksortige woningen in Wisselaar-Oost, voorbereid worden. We onderzoeken of we hier kunnen samenwerken met de zakelijke verhuurders. We onderzoeken ook wat de behoefte aan ondersteuning is bij de inwoners. We denken bijvoorbeeld aan het delen van kennis en gezamenlijk inkopen van alles wat er nodig is om te verduurzamen.

Voor de andere deelgebieden, de appartementencomplexen en panden waar zakelijke of maatschappelijke organisatie zitten, wordt nog gewerkt aan een gemeentelijke aanpak. De bewoners in de wijk kunnen daarnaast gebruikmaken van subsidies en leningen, Energie Bespaar Coaches en informatiepunten die de gemeente verzorgt voor Wisselaar of heel Breda.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

1) Bron: Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW)

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.

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.



¹ 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 transitie.

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

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 zonnenvelden binnen Breda en in de regio.

Lokale opwek van warmte

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

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

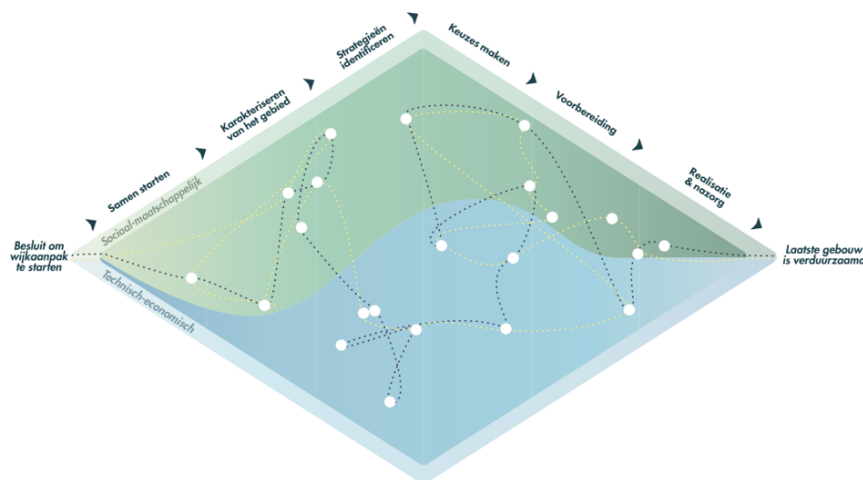
Elektriciteit

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

2.2 Wijkkompas en andere methodes

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

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



Afbeelding 2.1 Visuele weergave Wijkkompas

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

2.3 Wetgeving beschermde gebouwbewonende soorten

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

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

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

Landelijke aanpak Natuurvriendelijk isoleren

Met deze tijdelijke landelijke aanpak² mogen individuele woningeigenaren zonder onderzoek en vergunning hun woning laten isoleren. Onder voorwaarde dat dit gebeurt door een bedrijf dat gecertificeerd is in natuurvriendelijk isoleren. De aanpak geldt maximaal 3 jaar voor een beperkt percentage woningen in een gemeente en totdat een gemeente beschikt over een SMP. Projectmatige aanpakken, zoals door een woningcorporatie, kunnen geen gebruik maken van de NVI. Gemeenten moeten voor de NVI een compensatie-inspanning leveren door grote kraamverblijven voor vleermuizen te realiseren. Ook de gemeente Breda is hiermee aan de slag.

Soortenmanagementplan (SMP)

Het SMP biedt een oplossing voor de lange termijn. Het geeft een goed beeld van de aanwezigheid van beschermde soorten, de functie die het gebied heeft voor deze soorten, de omvang van populaties en informatie over de verblijfplaatsen. Tegelijkertijd geeft het aan welke maatregelen nodig zijn om

2) Landelijke aanpak Natuurvriendelijk Isoleren

deze soorten te behouden en versterken. De gemeente Breda werkt op dit moment aan een SMP en de verwachting is dat het in het voorjaar van 2025 van kracht wordt.

Het voordeel is dat pandeigenaren geen ecologisch onderzoek meer hoeven te laten doen en er geen vergunningstraject via de provincie doorlopen hoeft te worden. Dit scheelt veel tijd en geld. Wel moeten voorafgaand aan de werkzaamheden maatregelen worden genomen die het SMP beschrijft om soorten te behouden en versterken. De komende periode worden afspraken gemaakt over wie daarin welke verantwoordelijkheid heeft. Ook woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere vastgoedpartijen mogen, met toestemming van de gemeente, gebruik maken van het SMP. De gemeente ziet toe op naleving van het SMP en monitort de instandhouding en versterking van beschermde soorten.

2.4 Verbeter Breda

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

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

2.5 Omgevingsbeleid

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

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

Onderhoud en beheer

De gemeente Breda brengt voor elk WEP-gebied in kaart welke gevolgen het aardgasvrij-ready worden en het toekomstige energiesysteem hebben op de openbare ruimte. En dus op het beheer en onderhoud van die openbare ruimte. Omgekeerd houden we bij het maken en uitvoeren van het WEP zo veel mogelijk rekening met de eisen die al vanuit andere kaders zijn gesteld en ingrepen die al zijn gepland. Dit stemmen we af middels de strategische, tactische en operationele bespreektafels van het Bredase programmeerproces in de openbare ruimte.

2.6 Participatie en communicatie

De Participatieleidraad beschrijft vier participatieniveaus:

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

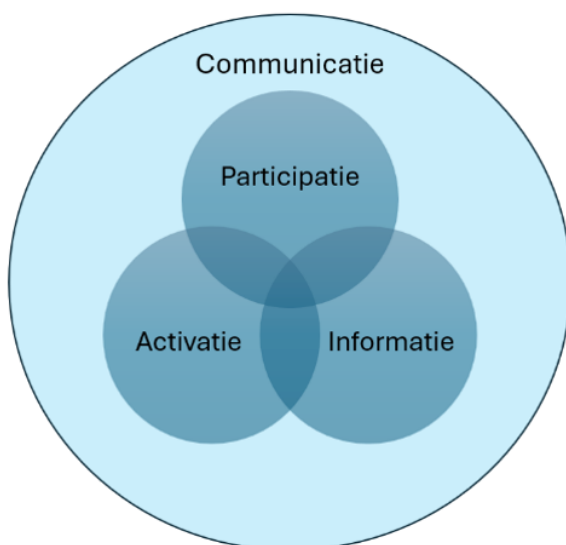
Bij het maken van dit WEP is gekozen voor het participatieniveau 'Raadplegen'. In april 2024 heeft het college van B&W dit uitgangspunt vastgesteld in het generieke participatieplan. Bij het maken van een WEP is kennis van de wijk, de panden en de mensen van groot belang. Daarom hebben we gekozen voor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

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

In het 'Participatieplan gebiedsgerichte aanpak energietransitie' staan de uitgangspunten voor de participatie bij het maken en uitvoeren van de wijkenergieplannen. Dat plan en de bijlage daarbij geven een beeld van de manieren waarop we de participatie vormgeven. Participatie is een doorlopend proces dat niet alleen plaatsvindt bij het maken van het WEP maar ook, en vooral, bij het uitvoeren ervan. Bij de uitvoering van het WEP ligt het zwaartepunt voor participatie, omdat de uitgangspunten uit dit WEP dan concreet worden voor het gebied, de straat en het pand.

Er is ook een kernboodschap voor de wijkenergieplannen uitgewerkt. Gebaseerd op de WEP-overkoepelende communicatiestrategie die bestaat uit drie pijlers:

- 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

Dit hoofdstuk beschrijft de fysieke en sociale kenmerken van de wijk Wisselaar. 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 de hoofdstukken 4 en 5 worden uitgewerkt.

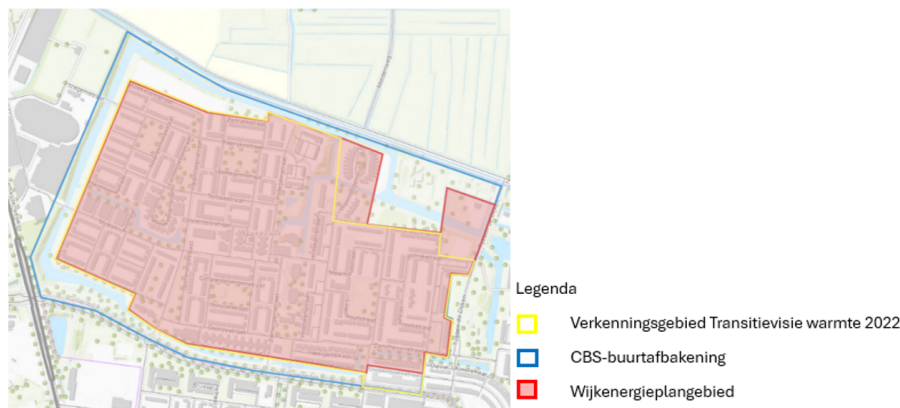
De wijk Wisselaar (Breda-Noord, Hoge Vucht) is een typische wederopbouwwijk, waarvan het karakter bepaald wordt door het groen. Het is een polder, maar de poldersloten zijn gecamoufleerd als vijvers.

De naam Wisselaar is een hergebruikte middeleeuwse streeknaam.³

3.1 Afbakening WEP-gebied

De CBS-buurtafbakening van Wisselaar is in afbeelding 3.1 weergegeven met een blauwe lijn. In de Transitievisie Warmte 2022 is gekozen voor een verkenningsgebied volgens de gele lijn. Het uiteindelijke wijkenergieplangebied is weergegeven in rood.

3) Bron: [Wisselaar - Erfgoedweb Breda](#).



Afbeelding 3.1 Afbakening Wisselaar (bron: Geoweb)

Het plangebied komt vrijwel geheel overeen met de CBS-buurt Wisselaar; het noordwestelijke kwadrant van de wijk Hoge Vught in Breda Noord. Het plangebied loopt in het noorden tot aan de watergang zuiden aan de Oude Baan/ Zwarte dijk. De oostgrens ligt aan de watergang achter Tussen de Dijken. De zuidelijke grens van het plangebied loopt grotendeels langs de Groenedijk. De westelijke grens van het gebied loopt tot aan de watergang. Bepaalde type bebouwing is daarbij buiten het gebied gelaten. Hieronder staat toegelicht welke panden dit zijn en waarom ze niet tot het plangebied behoren.

- Appartementencomplex 'De Dijk' aan de Groenedijk (zuidoosthoek Wisselaar). Deze flat komt qua bouwstijl en eigenaarschap overeen met de 3 direct naastgelegen flats aan de Groenedijk die onder het WEP-gebied Geeren-Noord vallen. Appartementencomplex 'De Dijk' wordt daarom meegenomen in het WEP Geeren-Noord.

3.2 Fysieke kenmerken gebied

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

3.2.1 Bebouwing

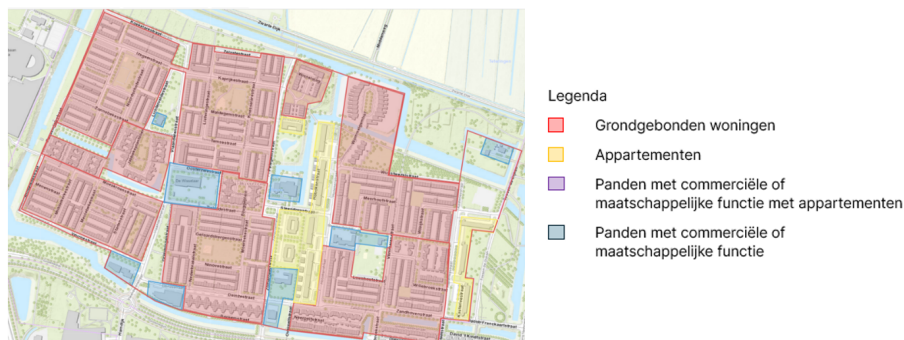
In Wisselaar staan grondgebonden woningen en tien appartementencomplexen verspreid door het gebied. Naast 1.800 woningen bevat het gebied een mix aan utiliteiten. Hieronder valt industrie, kantoren, bijeenkomstgebouwen, gezondheidszorg- en onderwijslocaties. In Wisselaar zijn geen winkels en sportlocaties aanwezig. Deze liggen allemaal net buiten Wisselaar.

Soort pand	Aantal panden
Grondgebonden woning	1.250
Appartement	550
Panden met een maatschappelijke of commerciële functie	15

Tabel 3.1 Bebouwing in Wisselaar (bron: BAG⁴)

In afbeelding 3.2 is te zien hoe deze verschillende soorten panden geografisch verspreid zijn over het WEP-gebied.

4) BAG: Basisadministratie Adressen en Gebouwen



Afbeelding 3.2 Geografische weergave bebouwing (bron: Geoweb)

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

3.2.2 Bouwjaren

In Wisselaar zijn alle gebouwen van na 1965. Het merendeel van de gebouwen in Wisselaar is gebouwd tussen 1965-1974. Ten Noorden van Moeskroenstraat, aan het Jabbekeplantsoen en ten zuiden van de Deinzestraat staan woningen die eind jaren '80 gebouwd zijn. Daarnaast zijn er nog een aantal inbreidingslocaties in de wijk die gerealiseerd zijn in de jaren '90. De meest recente woningen is de inbreidingslocatie aan de Wisselslag. Deze zijn gerealiseerd tussen 2018 in 2021. Geografisch zijn de bouwjaar als volgt over het WEP-gebied verdeeld:



Afbeelding 3.3 Geografische weergave bouwjaar (bron: Geoweb)

Bouwkenmerken

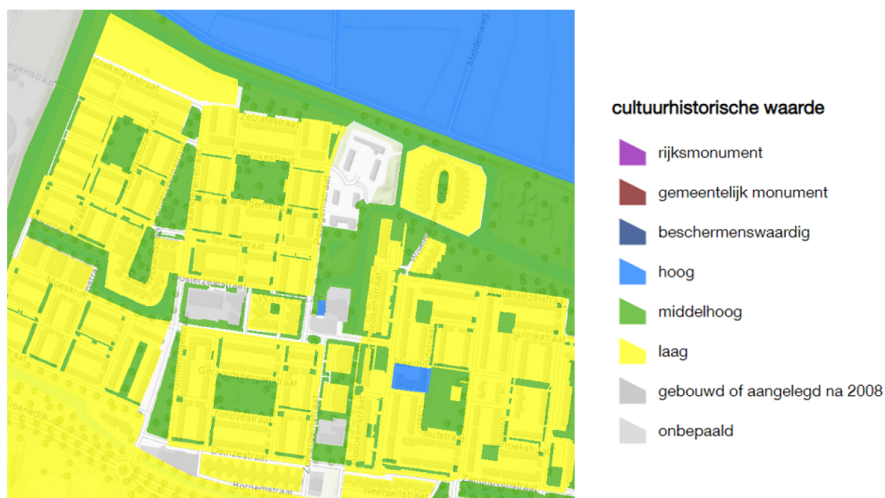
Het overgrote deel van de bebouwing in het WEP-gebied is gebouwd tussen 1965 en 1974. Kenmerkend aan deze bouwperiode is dat systeembouw steeds meer wordt toegepast. Dit is vooral zichtbaar in de betonnen vloeren en de kozijnvullingen met sandwichpanelen. Sinds 1965 worden er eisen gesteld aan de energetische kwaliteit van woningen. Toch werden de woningen naar huidige nieuwbouw maatstaven niet erg goed geïsoleerd. Dubbelglas werd nog nauwelijks toegepast.⁵ Deze woningen hebben een spouwmuur en zijn daardoor goed te isoleren. Een aandachtspunt bij deze woningen is dat ze natuurlijke ventilatie hebben. Hierdoor is het moeilijker om een ventilatiesysteem toe te passen in deze woningen.

3.2.3 Cultuurhistorische kenmerken

De gemeente Breda kent een cultuurhistorische waardenkaart. Op deze kaart is vastgelegd welke waarden zijn toegekend aan gebouwen, structuren en gebieden binnen de gemeente. In Wisselaar zijn twee gebouwen met een hoge cultuurhistorische waarden:

5) Bron: [Voorbeeldwoningen 2022 | bestaande bouw \(rvo.nl\)](#)

- De Mattheüskerk
- En het gebouw aan Loenhoutstraat 1



Afbeelding 3.4 Cultuurhistorische waardenkaart (bron: Geoweb)

Het is van belang dat bij het verduurzamen van deze gebouwen de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Alleen wanneer het belang van een wijziging (of sloop) zwaarder weegt dan het belang van behoud, worden wijzigingen toegestaan. Bij een wijziging dient rekening te worden gehouden met de karakteristieken, de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit. De cultuurhistorische waarde is hierbij sturend.

3.2.4 Woningtypes

In Wisselaar is veel repeterende bouw aanwezig. In totaal zijn er 13 type grondgebondenwoningen en 3 soorten appartementencomplexen.

In het westen van de Wisselaar zijn de volgende twee grondgebonden woningtype dominant (afbeelding 3.5). Het linker woningtype in de afbeelding, te herkennen aan de oranje dakpannen komt 520 keer voor in het westen van Wisselaar. Het rechter woningtype, te herkennen aan de grijze dakpannen komt hier 260 keer voor.



Afbeeldingen 3.5: Twee dominante typen grondgebonden woningen in Wisselaar-West (bron: Geoweb)

En in het oosten van de Wisselaar zijn deze twee grondgebonden woningtype dominant (afbeelding 3.6). Het linker woningtype in de afbeelding, te herkennen aan een dakkapel aan de voorzijde, komt 125 voor in het oosten van Wisselaar. Het rechter woningtype, zonder dakkapel komt 130 keer voor.



Afbeeldingen 3.6 Twee dominante typen grondgebonden woningen in Wisselaar-oost (bron: Geoweb)

Er zijn drie dominante typen appartementencomplexen in Wisselaar. Aan de Kasterleestraat staan 3 dezelfde appartementencomplexen (afbeelding 3.7 linksboven). Aan de Hobokenstraat staan 4 appartementen van hetzelfde type (afbeelding 3.7 rechtsboven). Aan de Zomergemstraat staan 2 kleinere uniforme complexen (afbeelding 3.7 onder).



Afbeeldingen 3.7 Linksboven appartementencomplex Kasterleestraat, rechtsboven appartementencomplex Hobokenstraat, Onder appartementencomplex Zomergemstraat (bron: Geoweb)

3.2.5 Eigenaarschap woningen

Deze paragraaf beschrijft hoe de verdeling van het eigenaarschap is van de woningen in de wijk Wisselaar per woningtype. In woningtypen onderscheiden we grondgebondenwoningen en appartementen. De volgende tabel laat de verdeling in het eigenaarschap zien waarbij een onderscheid wordt gemaakt in:

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

Daarnaast hebben appartementencomplexen verschillende eigenaarstructuren. Zo kan een complex volledig in eigendom zijn van een woningcorporatie 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 Wisselaar is het eigenaarschap verdeeld zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Eigenaarschap	Totaal percentage bezit in de wijk	Grondgebonden-woningen	Appartementen
Particulier eigenaar	41 %	39 %	52 %

Woningcorporatie	43 %	45 %	29 %
Particuliere en zakelijke verhuur	16 %	16 %	19 %

Tabel 3.2 Verdeling eigenaarschap (bron: BAG en WOZ⁶)

Onderstaande afbeelding toont het woningcorporatiebezit in Wisselaar.



Afbeelding 3.8: woningcorporatiebezit in Wisselaar (bron: BAG)

Het is duidelijk zichtbaar dat Wisselaar-west gekenmerkt wordt door grondgebonden woningen in bezit van Laurentius gemixt met particuliere koopwoningen. Dit noemen we 'gespikkeld bezit'. Daarnaast valt op dat in Wisselaar-Oost geen enkele grondgebonden woning in het bezit is van een woningcorporatie. Wel zijn de drie appartementencomplexen aan de Kasterleestraat gedeeltelijk in bezit van woningcorporatie BreBurg. Bij deze appartementencomplexen is daardoor sprake van gemengde VvE's.

Aangezien 45% van de grondgebonden woningen in Wisselaar woningcorporatiebezit betreft, zijn de woningcorporaties daarom belangrijke samenwerkingspartners in de opgave om Wisselaar aardgasvrij(-ready) te kunnen maken. In het westelijke deel van Wisselaar is Laurentius bezig om haar woningen te verduurzamen.

Dit project loopt door tot en met 2026, waarbij ook de tussenliggende koopwoningen de kans krijgen, of hebben gekregen, om mee te doen in de collectieve aanpak van Laurentius.

6) WOZ: Waardering Onroerende Zaken



Afbeelding 3.9 Woningbezit particulier en zakelijk verhuur in Wisselaar (bron: BAG)

De particuliere en zakelijke verhuur zit voornamelijk in het oosten van de wijk. In het oosten van de wijk is bijna de helft van de grondgebonden woningen in het bezit van een zakelijk verhuurende partij. Deze zakelijke verhuurder heeft in de media aangegeven de woningen in Wisselaar te willen verduurzamen. Gezien de huidige energielabels van deze woningen is de verhuurder hiertoe ook verplicht voor 2030. In de appartementencomplexen aan de Hobokenstraat zit voornamelijk de particuliere verhuur. De appartementencomplexen aan de Kasterleestraat hebben naast bezit van particuliere verhuurders ook bezit van woningcorporaties en particulier bezit.

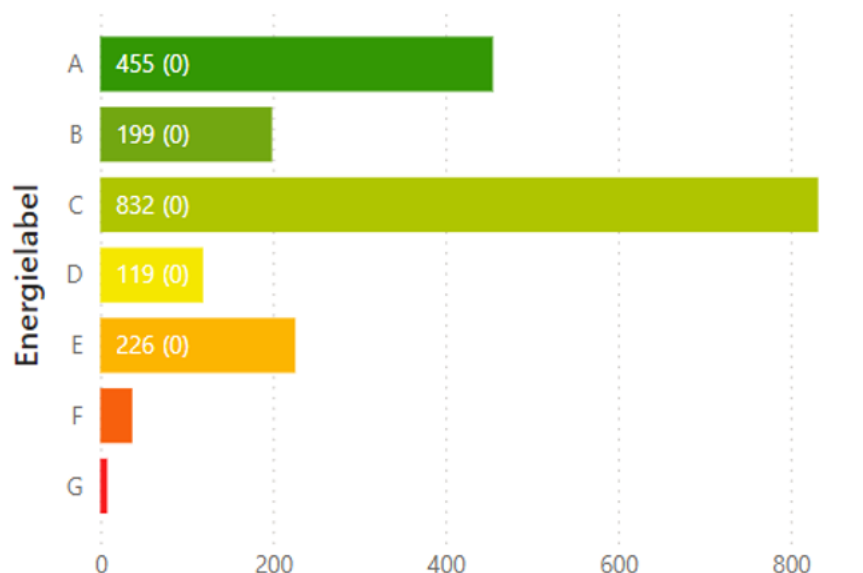
3.2.6 Energielabels

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 3.10 toont de energielabels.

Opvallend is dat de meeste panden een energielabel C 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 onroerendzaakbelasting (OZB) door stijging van de WOZ-waarde van de woning. Woningen die gebruik hebben gemaakt van de Tijdelijke subsidieregeling VHF Hoge Vucht Breda 2024, zijn wel voorzien van een recent energielabel. Dit is namelijk één van de vereisten voor het verkrijgen van subsidie.

Verblijfsobjecten naar energielabel

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



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

3.2.7 Energieverbruik

In onderstaande tabel is opgenomen hoe het gemiddelde aardgas- en elektriciteitsverbruik in Wisselaar eruitziet ten opzichte van Breda als geheel.

In Wisselaar is 82% van de woningen aangesloten op stadsverwarming, in tegenstelling tot 21% in de rest van Breda, waardoor het gemiddelde aardgasverbruik logischerwijze veel lager ligt dan in Breda als geheel. In de meeste gevallen wordt aardgas alleen nog gebruikt om op te koken. Het gemiddelde elektriciteitsverbruik is voor Wisselaar vergelijkbaar met de rest van de gemeente. Het gemiddelde netto elektriciteitsverbruik verwijst naar de hoeveelheid elektriciteit die een huishouden gemiddeld per jaar verbruikt, na aftrek van de elektriciteit die wordt teruggeleverd aan het net, bijvoorbeeld door zonnepanelen. Het bruto en netto elektriciteitsverbruik zijn van veel factoren afhankelijk, waardoor geen verdere duiding aan deze data kan worden gegeven.

	Wisselaar	Breda
Gemiddeld aardgasverbruik	70 m ³	800 m ³
Gemiddelde elektriciteitslevering	2450 kWh	2680 kWh
Gemiddelde netto elektriciteitslevering	2280 kWh	2380 kWh
Gemiddelde warmtelevering	Niet bekend	Niet bekend

Tabel 3.3 Gemiddeld energieverbruik in 2022 in vergelijking met Breda ⁷

Zoals hierboven aangegeven maakt 82% van de wijk gebruik van stadsverwarming. Het gemiddelde warmteverbruik is echter nog niet op buurtniveau beschikbaar.

3.2.8 Energie infrastructuur

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

7) StatLine - Energieverbruik particuliere woningen; woningtype, wijken en buurten, 2022 (cbs.nl)

De infrastructuur voor stadsverwarming loopt door heel Wisselaar. In de vorige paragraaf is al aangegeven dat 82% van de panden in dit gebied aangesloten is op stadsverwarming. Dit wil overigens niet zeggen dat de gebouwen volledig aardgasvrij of aardgasvrij-ready zijn. Zo komt het voor dat er nog op gas wordt gekookt of zijn woningen nog onvoldoende geïsoleerd om verwarmd te worden met een lagere temperatuur dan de huidige bron van stadsverwarming.



Afbeelding 3.11 Ligging stadsverwarming Wisselaar (bron: Geoweb)

Twee van de appartementencomplexen aan de Hobokenstraat en de woningen in het noordelijk deel van Wisselaar aan de Wommelgem hof en Wisselslag zijn niet aangesloten op stadsverwarming. De meeste van deze woningen worden nog verwarmd met aardgas. Enkele woningen aan de Wisselslag worden verwarmd d.m.v. een gesloten bodemenergiesysteem.

In het oostelijke deel van Wisselaar heeft het merendeel van de woningen nog een gasaansluiting voor het koken. Op individueel niveau is een klein aantal pandeigenaren al overgestapt naar elektrisch koken en heeft geen gasaansluiting meer. In het westelijke deel van Wisselaar heeft een groot deel van de woningen al geen aardgasaansluiting meer. Dit wil nog niet zeggen dat de woningen klaar zijn voor een toekomstig energiesysteem.

Wanneer de huidige bron van stadsverwarming een lagere temperatuur krijgt, kan het zijn dat sommige woningen onvoldoende geïsoleerd zijn.

Elektriciteitsnet

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

3.3 Sociaal-maatschappelijke kenmerken

In deze paragraaf omschrijven we Wisselaar 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 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 sociaaleconomische status.

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

De sociaaleconomische statusscore (SES-WOA-score) in Wisselaar is lager dan het gemiddelde in Breda (zie onderstaande tabel). Dit inzicht past ook bij de wetenschap dat Wisselaar deel uitmaakt van het programma Verbeter Breda dat in paragraaf 2.4 werd toegelicht.

	SES-WOA score
Breda	0,045
Wisselaar	-0,261

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

3.3.2 Energiearmoede

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

De onderstaande tabel toont dat ongeveer 5,2% van de huishoudens in Breda-Noord, waar Wisselaar 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 Wisselaar 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.

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

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

3.3.3 Sociale cohesie en zelforganiserend vermogen

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

	Wisselaar	Breda
Sociale cohesie	5,2	6,0
Zelforganiserend vermogen	6,8	6,9

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

In Breda varieert de score sociale cohesie tussen 4.0 en 8.2. Wisselaar 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. Tegelijkertijd is het zelforganiserend vermogen van inwoners van Wisselaar nagenoeg gelijk aan dat van de inwoners van de gemeente Breda als geheel. Dit betekent dat inwoners uit Wisselaar wel een sociaal netwerk om zich heen ervaren. Dat kan een netwerk in familie- en vriendenkring zijn. Daarnaast is ook het professionele sociaal-maatschappelijke netwerk in Hoge Vucht, en dus ook Wisselaar, sterk aanwezig in het gebied.

3.3.4 Bevolkingsopbouw

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

Leeftijd	Wisselaar	Breda
0- 17 jaar	19 %	18 %
18- 26 jaar	14 %	13 %
27- 44 jaar	24 %	24 %
45- 67 jaar	27 %	29 %
68 jaar en ouder	16 %	16 %

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

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

Huishoudenssamenstelling	Wisselaar	Breda
Eenpersoonshuishoudens	45%	47%
Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen	19%	19%
Meerpersoonshuishoudens met kinderen	19%	16%
Eenoudergezinnen	17%	18%

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

Wisselaar kenmerkt zich door etnische diversiteit in de wijk, met een mix van verschillende culturele achtergronden. Deze diversiteit draagt bij aan de multiculturele dynamiek van de wijk.

	Wisselaar	Breda
Niet-westerse achtergrond	35 %	13 %

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

3.3.5 Wisselaar en duurzaamheid

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

Kleine energiebesparende maatregelen

70% van de respondenten gaf aan al kleine maatregelen in huis genomen te hebben, zoals tochtstrips, radiatorfolie, waterbesparende douchekop en led-lampen.

Isoleren

55% van de respondenten in Wisselaar gaf aan al (delen van) hun huis geïsoleerd te hebben en 30% wil dit nog doen.

Elektrisch koken

Als het om elektrisch koken gaat, kookt 63% al elektrisch en wil 15% dit nog gaan doen. 22% geeft aan dit niet te willen doen.

Verwarmen

54% van de respondenten geeft aan al te verwarmen zonder aardgas en 14% geeft aan dit nog te willen doen. Aangezien 82% van de huishoudens is aangesloten op stadsverwarming, lijken de resultaten uit de Buurtenquête op dit vlak niet te kloppen. Mogelijk realiseren respondenten zich niet met welke energiebron zij hun woning momenteel verwarmen. 26% geeft aan niet zonder aardgas te willen verwarmen.

Motivatie

Als belangrijkste redenen om de woning te verduurzamen, noemen de inwoners in Wisselaar:

- Om geld te besparen in de toekomst
- Voor meer comfort in huis
- Voor een duurzame toekomst

En bij de vraag wat mensen tegenhoudt om te verduurzamen, wordt als top 3 genoemd:

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

3.4 Samenvatting fysieke en sociaal-maatschappelijke kenmerken

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

Kansen

- Bouwkenmerken: repeterende bouw, vergelijkbare bouwjaren en energielabels.
- 45% corporatiebezit: de woningcorporaties zijn daarmee een belangrijke partner.
- Verduurzaming door corporatie: Laurentius voert op dit moment grootschalig onderhoud uit aan haar bezet in Wisselaar. Tussentijdse particuliere woningen hebben of krijgen de mogelijkheid om gebruik te maken van een collectieve aanpak door Laurentius.
- In het oosten van Wisselaar is een groot aandeel van de grondgebonden woningen in het bezit van een zakelijke verhuurder. Deze verhuurder heeft in de media laten weten haar woningportefeuille te willen verduurzamen. Gezien de huidige energielabels is deze partij hiertoe ook wettelijk verplicht.

Uitdagingen

- De lagere SES-WOA score in Wisselaar ten opzichte van het gemiddelde kan onder andere betekenen dat pandeigenaren minder investeringsmogelijkheden hebben.
- Sociale cohesie: inwoners uit Wisselaar voelen zich minder betrokken bij hun buurt dan Bredanaren gemiddeld.
- In Wisselaar is een groter percentage van de huishoudens financieel kwetsbaar door hoge energiekosten en/of slechte woningisolatie.

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 Wisselaar wordt aardgasvrij-ready: de strategie

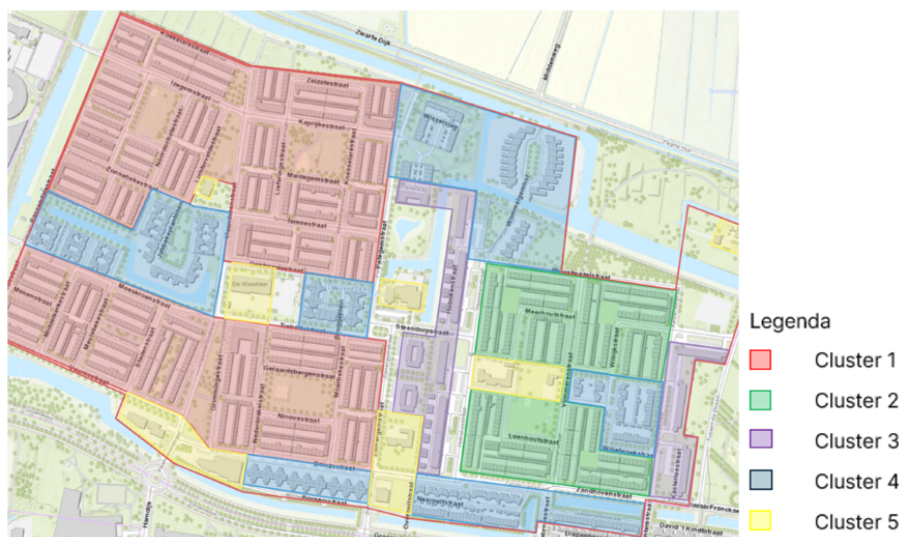
In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier de gemeente en de samenwerkende partners de pandeigenaren stimuleren en helpen om de panden aardgasvrij-ready te maken. Voor de verschillende soorten panden worden conclusies getrokken uit hoofdstuk 3. Daarin is aangegeven welke soorten panden in Wisselaar 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 Wisselaar

De panden in Wisselaar zijn gebouwd na 1945. Zoals in paragraaf 2.1 geschetst betekent dit dat alle panden in het gebied voorbereid moeten worden om in de toekomst op een lage temperatuur van maximaal 50 graden verwarmd te worden. De Isolatiestandaard beschrijft wat dit betekent voor de benodigde isolatie- en ventilatiemaatregelen. In Wisselaar staan voornamelijk woningen met energielabel C, D en E. Het vraagt van een grote groep woningeigenaren nog investeringen om hun woning klaar te maken voor een duurzame energiebron in de toekomst. Er moeten isolatie en ventilatie maatregelen 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 Wisselaar op: veel repeterende bouw, gelijke bouwperiodes en vergelijkbare energielabels. Daarnaast is een substantieel deel van de grondgebonden woningen in het westelijk deel van Wisselaar in het bezit van een woningcorporatie. In het oostelijk deel van Wisselaar is een groot deel van de grondgebonden woningen in handen van een zakelijke verhuurder. Deze kenmerken maken het logisch om Wisselaar te clusteren zoals weergegeven in afbeelding 4.1 waarbij bouwtypes en eigenaarschap als uitgangspunt zijn genomen. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens beschreven hoe we de pandeigenaren in elk cluster gaan benaderen, activeren en ondersteunen.



Afbeelding 4.1 Clusterindeling Wisselaar (bron: Geoweb)

1. **Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen (rood)**
Argumentatie: De corporatiewoningen van Laurentius en de daartussen gelegen gelijksoortige koopwoningen vormen samen zo'n 82% van het totaal aantal grondgebonden woningen in Wisselaar - West. In de Alliantieafspraken 2024 – 2028 hebben gemeente en woningcorporaties vastgelegd dat zij samenwerken in het verduurzamen van het zogenoemde gespikkeld bezit. Ofwel, als de corporatie haar woningvoorraad verduurzaamt, spannen corporatie, corporatieaannemer en gemeente zich in om ook de eigenaren van de tussenliggende koopwoningen (het gespikkeld bezit) een verduurzamingsaanbod te kunnen doen. Om die reden worden deze woningen gecombineerd in één cluster.
2. **Grondgebonden repeterende woningen (groen)**
Argumentatie: Dit cluster in het oosten van Wisselaar betreft 260 woningen van voor 1975 in twee bouwtypen en grotendeels met een energielabel D, E of F. Zo'n 105 van deze woningen zijn huurwoningen in handen van één investeringsmaatschappij. Deze gemeenschappelijke kenmerken, bouwtype en eigenaarschap, maken het logisch om deze woningen in één cluster samen te voegen.
3. **Appartementencomplexen (paars)**
Argumentatie: In Wisselaar staan tien appartementencomplexen waarvan negen met een gemengde VvE. Twee van deze appartementencomplexen zijn niet aangesloten op stadsverwarming. Eén appartementencomplex betreft een complex voor begeleid wonen. Eigenaren van een appartement zijn automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. Naast de individuele woning, zijn alle eigenaren samen in bezit van de collectieve gedeeltes van het gebouw waar ze 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.
4. **Overige grondgebonden woningen (blauw)**
Argumentatie: De 220 woningen in dit cluster zijn allemaal van na 1975 en wijken qua bouw aanzienlijk af van de woningen uit cluster 1 en 2. De woningen zijn grotendeels voorzien van energielabel C of hoger. De woningen aan de Wisselslag en de Wommelgem hof in het noorden van de wijk Wisselaar zijn de enige grondgebonden woningen die niet op het warmtenet zijn aangesloten. Alle overige woningen in dit cluster hebben een aansluiting op het warmtenet en hebben geen gasaansluiting. Het betreft hier grotendeels particuliere koopwoningen. Een rij woningen tussen de Deinzestraat en de Bornemstraat bestaat uit particuliere verhuur.
5. **Panden met een maatschappelijke of commerciële functie (utiliteit, 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 Wisselaar bevinden zich diverse utiliteitsgebouwen, veelal met een maatschappelijke functie.

In alle hiervoor geschetste clusters worden 300 panden verhuurd door particuliere en zakelijke verhuurders. Hiervoor wordt gemeente breed een strategie uitgewerkt.

4.3 Fasering

De uitvoering van de verschillende clusters wordt gefaseerd aangepakt. Hierbij wordt gekeken wat natuurlijke of logische momenten zijn om het betreffende cluster aan te pakken.

2022-2026: Cluster 1 - Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen

Sinds 2022 wordt er op grote schaal verduurzaamd in het westelijk deel, cluster 1, van Wisselaar door woningcorporatie Laurentius. Hierbij is er een gebiedsbrede omgevingsvergunning voor flora en fauna activiteiten afgegeven voor het blauw gearceerde gebied. Alle tussenliggende koopwoningen binnen het blauw gearceerde gebied kregen een aanbod om mee te doen met deze verduurzamingslag van Laurentius en kunnen daarvoor gebruik maken van beschikbare subsidie uit de Tijdelijke subsidieregeling VHF Hoge Vucht Breda 2024. Zo'n 60% van de corporatiewoningen en deelnemende koopwoningen (gespikkeld bezit) in cluster 1 zullen hierdoor in 2026 aardgasvrij-ready zijn. Voor de overige 40% geldt dat deze woningen deels al wel voldoende geïsoleerd en geventileerd zijn maar nog koken op gas, waardoor zij nog niet volledig aardgasvrij-ready zijn. Omdat het voor deze groep woningen een relatief kleine ingreep is om over te stappen op elektrisch koken en daarmee volledig aardgasvrij-ready te zijn zal er voor dit deel worden ingezet op het de overstap naar elektrisch koken.

Voor alle andere clusters die in deze 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 2.3). Ook kunnen woningeigenaren voorbereidingen treffen om aan de slag te kunnen zodra het SMP in werking treedt. Het overstappen op elektrisch koken kan in deze clusters ook starten.

2025-2030: Cluster 2 - Grondgebonden repeterende woningen

De voorbereiding op de uitvoering van cluster 2, de repeterende bouw in het oosten van Wisselaar, wordt in 2025 gestart. In cluster 2 is bijna de helft van de woningen in eigendom van een investeringsmaatschappij. De woningen van deze verhuurder zijn voorzien van energielabels E en F. Om de woningen te kunnen blijven verhuren zal deze partij de woningen vóór 2030 moeten verduurzamen. Dit is het moment om alle tussenliggende en aangrenzende gelijksoortige woningen aan te pakken. De gemeente onderzoekt of we met deze verhuurder afspraken kunnen maken om de tussenliggende woningen een gelijksoortig aanbod voor verduurzaming kunnen doen. We kunnen dan mogelijk samen optrekken, zoals we dit ook doen in cluster 1 met de woningcorporatie.

Vanaf 2025: Cluster 3 - Appartementencomplexen

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

De VvE's kunnen al starten aan de voorbereidingsfase door zich te informeren en inventariseren wat er mogelijk is in het kader van verduurzamen. Bijvoorbeeld door middel van een quickscan/energiescan. Vaak kost deze voorbereidingsfase tijd. Ook de financiering van de verduurzaming moet worden uitgewerkt. De laatste fase is vervolgens het daadwerkelijk overgaan op de verduurzamen van de panden.

Het appartementencomplex 'De Kern' aan de Kasterleestraat vormt een uitzondering in dit cluster. Voor de VvE van dit appartementencomplex is de Tijdelijke subsidieregeling VHF VVE Hoge Vucht Breda opengesteld. Zij zijn al gestart met benodigde onderzoeken en het natuurvrij maken van het complex. Een architect is bezig om het ontwerp voor de verdere verduurzaming te maken. Dit complex loopt hiermee voor op de overige appartementencomplexen in het gebied en levert daarmee input voor gelijksoortige appartementencomplexen en voor de te ontwikkelen gemeente brede aanpak voor VvE's.

Vanaf 2025 en verder: Cluster 4 - Overige grondgebonden woningen

Voor cluster 4, de overige grondgebonden woningen, geldt dat individuele bewoners op basis van de landelijke aanpak natuurvriendelijk isoleren al aan de slag kunnen met het isoleren en ventileren van hun woning en het overstappen op elektrisch koken. Een collectieve actie om deze bewoners te activeren

zal plaatsvinden nadat de kaders vanuit het SMP duidelijk zijn. Ook de diverse subsidie- en financieringsarrangementen zijn van invloed op de exacte timing van een collectieve activering van de cluster.

Vanaf nog te bepalen: Cluster 5 - Panden met maatschappelijke of commerciële functie

Ook een collectieve aanpak voor cluster 5, panden met een maatschappelijke of commerciële functie, vraagt nog gemeentebrede uitwerking. De gemeente is hierbij in afwachting van landelijke ondersteuningsprogramma's. 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, scholen, zorginstellingen en sportaccommodaties klaar, en dus voldoende geïsoleerd, moeten zijn voor die overstap. Zij gaan namelijk gebruik maken van hetzelfde energiealternatief als de woningen in dat gebied. Vanuit de gemeente zullen zij daarom tijdig geïnformeerd worden.

4.4 Strategie voor activering

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

Verduurzaming door Laurentius als startmotor

Het groot onderhoudsproject van Laurentius in het westen van Wisselaar is dé startmotor voor verduurzaming in heel Wisselaar. Hier is woningverduurzaming daadwerkelijk zichtbaar in de buurt. En zien verduurzamen doet verduurzamen. Het geeft het gesprek over verduurzamen tussen buurtbewoners een boost en plant een zaadje bij eigenaar-bewoners om ook mee te doen met de corporatieaanpak, zelf aan de slag te gaan of samen met burens een plan voor verduurzaming van de woning te maken.

Aansluiten bij noodzakelijke verduurzaming particuliere verhuurwoningen

De noodzakelijke verduurzaming van de ruim 100 particuliere verhuurwoningen in het oosten van Wisselaar (cluster 2) kan in dat deel van de wijk de activatie nog verder versterken. Zeker wanneer het lukt om, vergelijkbaar met de aanpak in cluster 1 een collectief aanbod te doen aan de particuliere eigenaren. Hierbij wordt ook ingezet op het repeterende karakter van de woningen in dit cluster, waarbij bewoners op basis van enkele goede voorbeelden een duidelijk beeld kunnen krijgen van de mogelijkheden, de kosten en de baten van verduurzaming. Op basis van de beschikbare subsidieregeling zijn er inmiddels al enkele goede voorbeelden aanwezig in dit cluster. De ervaringsverhalen van bewoners die als hebben verduurzaamd kunnen helpen in de activering van hun buurtgenoten.

Dit kan door deze bewoners aan het woord te laten over wat verduurzaming hen heeft opgeleverd, wat hen heeft geholpen in de besluitvorming, voorbereiding en uitvoering en wat ze achteraf anders hadden willen doen

Financiële motivatie

Wisselaar is een Verbeter Breda-buurt, waar energiearmoede veel voorkomt.

Het overstappen op elektrisch koken kan bewoners helpen hun maandelijkse lasten te verlagen. Zo'n 60% van cluster 1 is op dit moment al volledig gasloos door de overstap naar elektrisch koken. Dit is een belangrijk aanknopingspunt voor de activering van bewoners. Want, de bewoners die nog koken op aardgas betalen in verhouding een relatief hoog bedrag aan vastrecht voor het hebben van een gasaansluiting. Naast dat zij ook vastrecht betalen voor stadsverwarming en elektriciteit.

4.5 Mate van ondersteuning

Wisselaar is, net als de rest van de Hoge Vucht, een Verbeter Breda-buurt waar de komende jaren extra aandacht wordt besteed aan het creëren van gelijke kansen. Uit de sociale kenmerken voor de buurt bleek, in hoofdstuk 3, dat de inwoners van Wisselaar lager scoren dan de inwoners van Breda gemiddeld als het gaat om sociaaleconomische status. Deze score is gebaseerd op financiële welvaart, opleidingsniveau en recente arbeidsmarktaandeelname. Ook op sociale cohesie scoort Wisselaar lager dan het gemiddelde beeld voor Breda. Deze inzichten maken dat gemeente Breda voor Wisselaar, waar nodig, inzet op extra ondersteuning en begeleiding voor woningeigenaren op weg naar verduurzaming van hun woning. De inhoud van ondersteuning en begeleiding wordt mede bepaald in afstemming met pandeigenaren in de verschillende clusters. Medio 2025 worden daarnaast uitkomsten van een onderzoek verwacht naar de ondersteuningsbehoeften van verschillende doelgroepen bij verduurzaming. Ook die inzichten kunnen gebruikt worden.

Dit met uitzondering van cluster 1 waar gewerkt wordt op basis van een door gemeente en woningcorporaties afgestemde gespikkeld bezit aanpak. Woningeigenaren in cluster 1 hebben te maken met de planning van de woningcorporatie. Het collectieve verduurzamingsaanbod komt voor hen dan ook mogelijk niet op een zelfgekozen moment.

Daarnaast zijn deze gespikkeld bezit woningen door de corporatie in het verleden vaak verkocht aan particulieren met een bescheiden inkomen. Ook hebben deze woningen regelmatig een laag energielabel. Alles bij elkaar maakt dat het risico op energiearmoede onder deze doelgroep groot is. Door deze specifieke doelgroep het aanbod te doen om mee te doen in de collectieve renovatieaanpak blijft de woningwaarde van de deelnemende particuliere eigenaren na renovatie behouden en komt de leefbaarheid in deze buurten niet verder onder druk te staan⁸. De ondersteuningsinstrumenten die aan deze specifieke doelgroep worden aangeboden, kunnen hen helpen een passende keuze te maken over (gedeeltelijke) deelname of niet aan deze collectie renovatieaanpak.

In hoofdstuk 5 worden de ondersteuningsinstrumenten verder toegelicht.

Voor cluster 2, waarin zo'n 45% van de woningen in bezit zijn van één investeringsmaatschappij wordt onderzocht of samen met deze investeringsmaatschappij een soortgelijke aanpak kan worden bedacht. Een aanpak waarbij in ieder geval de tussenliggende koopwoningen, maar wellicht ook de aangrenzende koopwoningen mee kunnen doen in een collectief verduurzamingsaanbod met vergelijkbare instrumenten als in cluster 1. Als het niet lukt om hierover tot overeenstemming te komen met deze investeringsmaatschappij, dan zal voor cluster 2, net als voor de overige clusters op basis van de behoefte van de bewoners van een cluster tot een pakket van ondersteuningsmaatregelen worden gekomen.

4.6 Samenvatting strategie

- Op basis van bouwjaren moeten alle panden in Wisselaar gereed gemaakt worden voor verwarming op lage temperatuur volgens de isolatiestandaard. Ook moeten alle panden voorzien worden van een elektrische kookinrichting in plaats van een gasfornuis.
- In het WEP Wisselaar wordt onderscheid gemaakt in vijf clusters op basis waarvan de gemeente pandeigenaren gaat benaderen, activeren en ondersteunen:
 1. Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen
 2. Grondgebonden repeterende woningen
 3. Appartementencomplexen
 4. Overige grondgebonden woningen
 5. Panden met een maatschappelijke of commerciële functie
- Het verduurzamings- en grootonderhoudsproject van woningcorporatie Laurentius is, vanwege timing en omvang, dé startmotor voor activering in het westelijk deel van Wisselaar. Daarnaast wordt in het westen van Wisselaar specifiek ingezet op de overstap op elektrisch koken.
- De noodzakelijke verduurzaming van de woningen in eigendom van een zakelijke verhuurder in het oosten van Wisselaar zijn de startmotor voor activering in het oostelijk deel van Wisselaar.
- In Wisselaar zet de gemeente extra in op ondersteuning en begeleiding van inwoners die hun woning willen verduurzamen met oog voor sociale en financiële kenmerken van de wijk.

5 Wisselaar wordt aardgasvrij-ready: plan van aanpak

Het vorige hoofdstuk omschreef de strategie die we hanteren om Wisselaar 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.

5.1 Cluster 1: Corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen

Sinds 2022 vindt er een groot onderhoudsproject plaats van Laurentius in het westelijke deel van Wisselaar. Bij dit project zijn in totaal al zo'n 540 woningen (410 huurwoningen en 130 tussenliggende koopwoningen) verduurzaamd. In 2025/2026 worden er nog zo'n 100 woningen verduurzaamd (93 huurwoningen en 7 tussenliggende koopwoningen). Bij een deel van de woningen gaat het alleen om dakrenovatie. In de andere gevallen is de volledige buitenschil aangepast en zijn er ook aan de binnenzijde maatregelen genomen zoals het installeren van een elektrische kookvoorziening.

De tussenliggende woningeigenaren kregen 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.

8) Bestuurlijke notitie 'Buurtgericht verduurzamen gespikkeld bezit', februari 2023

In totaal hebben na uitvoering ongeveer 50% van de eigenaren van de tussenliggende koopwoningen meegedaan aan het collectieve aanbod van de woningcorporatie. Deze woningen zijn door de corporatie-aannemer op dezelfde wijze verduurzaamd als de huurwoningen. De eigenaren van de overige 50% tussenliggende koopwoningen zijn niet meegegaan in de collectieve verduurzamingslag. Op een later moment wordt bepaald of er nog een herhalingsactie komt.

In dit cluster is inmiddels meer dan de helft van de woningen voorzien van een elektrische kookvoorziening. Deze woningen zijn volledig aardgasvrij. Komende periode wordt de overstap naar elektrisch koken gestimuleerd bij de overige koop- en huurwoningen. Aangezien alle woningen zijn aangesloten op stadsverwarming zorgt dit direct voor een toename van het aantal aardgasvrije woningen.

5.1.1 Inzet ondersteuningsinstrumenten

Zoals in paragraaf 5.1 is aangegeven is de verduurzaming van de corporatiewoningen en tussenliggende koopwoningen al in gang gezet en voor een groot deel afgerond.

De laatste fase van dit project gaat nu de uitvoering in. Met name voor de tussenliggende koopwoningen zijn diverse instrumenten ingezet zoals een standaardaanbod vanuit de corporatie-aannemer, een paraplu omgevingsvergunning, flora- en faunaonderzoek, een budgetcoach en subsidies. Op basis hiervan hebben de individuele eigenaren hun persoonlijke afweging gemaakt om wel of niet mee te doen met het aanbod van de corporatie-aannemer. Zo'n 50% van de tussenliggende woningeigenaren heeft ervoor gekozen om mee te doen op basis van het aanbod en de ingezette ondersteunende instrumenten:

Een collectief aanbod vanuit de aannemer van de verhuurder:

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

Budgetcoach

De gemeente heeft de woningeigenaren die geïnteresseerd waren in het collectieve aanbod van de corporatie-aannemer kosteloos een budgetcoach aangeboden. Tijdens een keukentafelgesprek heeft deze onafhankelijke budgetcoach woningeigenaren geïnformeerd over lokale en landelijke financiële regelingen, individuele vragen beantwoord en eventueel meegekeken met een subsidieaanvraag (een woningeigenaar was zelf verantwoordelijk voor het indienen van de aanvraag). Een budgetcoach is geen financieel adviseur en verwees daarvoor, indien nodig, door naar een Wft-gecertificeerd adviseur⁹. Dit instrument werd ingezet omdat de collectieve aanpak in samenwerking met de corporatie-aannemer een strakke planning had. Door deze woningeigenaren met een budgetcoach een helder inzicht te geven in hun financiële mogelijkheden, konden ze toch in korte tijd een zorgvuldig besluit maken over het al dan niet meedoen.

Omgevingsvergunning

De aannemer heeft de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het totale projectgebied gecoördineerd. Deelnemende woningeigenaren hoefden dus geen individuele omgevingsvergunning aan te vragen. De legeskosten voor de deelnemende koopwoningen werden via de aannemersofferte doorberekend aan de betreffende eigenaren.

Maatregelen bescherming gebouwbewonende diersoorten

In paragraaf 2.3 werd al geschetst 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 hebben zorggedragen voor het aanbrengen van tijdelijke huisvestingsmaatregelen voor deze soorten op geschikte plekken in de buurt. Daarnaast zorgde de aannemer voor het tijdig natuurvrij maken van de deelnemende koopwoningen. Hierbij werd de woning ontoegankelijk gemaakt voor vleermuizen en vogels zodat zij niet werden verwond en/of gedood als de werkzaamheden startten. De kosten voor deze maatregelen berekende de aannemer door op de offerte.

Bovenstaande instrumenten zijn ingezet in de voorbereiding van de uitvoeringsfase in dit cluster. Vanaf 2025 wordt er ingezet op de overstap naar elektrisch koken.

9) Wet op het financieel toezicht

Elektrisch koken

Voor het stimuleren van de overstap naar elektrisch koken wordt in 2025 een informatie- en activeringscampagne opgezet gericht op de voordelen van een overstap naar elektrisch koken.

5.1.2 Inzet communicatie- en participatie instrumenten

De communicatie naar huurders verzorgt Laurentius. De gemeente en aannemer hebben samen de lead in de communicatie voor de eigenaren van de tussenliggende koopwoningen, in afstemming met de corporatie. Er worden communicatiemiddelen zoals brieven, informatiesessies en energiesprekuren toegepast.

Voor het stimuleren van de overstap naar elektrisch koken wordt in 2025 een informatie- en activeringscampagne opgezet gericht op de voordelen van een overstap naar elektrisch koken. De inhoud en vorm van deze campagne wordt afgestemd op de verschillende doelgroepen. Daarnaast wordt er bij de bewoners onderzocht of er behoefte bestaat aan een collectieve inkoop van het installatiewerk of de kookplaten. De mate van ondersteuning door de gemeente daarbij wordt vormgegeven aan de hand van de wensen en behoeften van de woningeigenaren enerzijds en de mogelijkheden vanuit de gemeente anderzijds.

5.1.3 Afspraken en samenwerking andere partijen

De samenwerkingsafspraken tussen gemeente, woningcorporatie Laurentius en de corporatieaannemer zijn vastgelegd in een project specifiek afsprakenkader in overeenstemming met de Alliantieafspraken met woningbouwcorporatie. De afspraken met de budgetcoaches zijn contractueel vastgelegd.

5.1.4 Participatie tijdens uitvoering,

De participatiemogelijkheden tijdens een gespikkeld bezit project zijn minimaal vanwege de vaste kaders van het aanbod, vaststaande planningen en de werkwijze volgens de Alliantieafspraken 2024 - 2028 tussen gemeente Breda en de woningcorporaties.

Wel zijn er met bewoners tussentijdse evaluaties geweest. De leerpunten uit deze evaluaties zijn meegenomen in de latere fases van dit project.

Tijdens de eindevaluatie van dit project wordt onderzocht in welke mate de ondersteuningsinstrumenten en communicatiemiddelen doorslaggevend zijn geweest voor de keuze om wel of niet mee te doen. Dit kan tot een aanscherping van het instrumentarium zorgen voor andere gespikkeld bezit projecten in Breda en voor het toekomstig opnieuw activeren/benaderen van de woningen die nog verduurzaamd moeten worden in dit cluster. Op basis van deze evaluatie kan er mogelijk in een herhalingsactie een meer gericht instrumentarium worden ingezet voor de woningeigenaren die nu niet hebben meegedaan.

5.2 Cluster 2: Grondgebonden repeterende bouw

In cluster 2 staan 262 grondgebonden woningen bestaande uit twee type woningen van ongeveer hetzelfde bouwjaar, en zijn met name te onderscheiden aan het wel of niet aanwezig zijn van een dakkapel. 105 van deze woningen zijn in het bezit van een investeringsmaatschappij die deze woningen voor 2030 moet verduurzamen tot energielabel C of hoger. Dit biedt de mogelijkheid om een gelijksoortige aanpak te kiezen als die met de woningcorporatie in cluster 1. De gemeente spant zich in om tot samenwerkingsafspraken te komen met deze verhuurder. In dat geval kan er een collectief aanbod gedaan worden aan de omliggende koopwoningen. Hierbij worden de geleerde lessen uit de aanpak van cluster 1 meegenomen. Lukt het niet om hierover afspraken te maken met de verharende partij, dan nog biedt het repeterende karakter van de woningen kansen voor collectieve inkoop van bijvoorbeeld isolatie en ventilatie maatregelen. Woningeigenaren in dit cluster kunnen, en zijn, individueel aan de slag met het verduurzamen van de woning. Hierbij biedt de gemeente hen ook in de huidige fase al de nodige ondersteuning, bijvoorbeeld in de vorm van subsidie. In dit cluster zijn al een aantal woningen met behulp van subsidies succesvol verduurzaamd. Deze woningen en de ervaringen van hun eigenaren kunnen als voorbeeld dienen voor de overige woningen in dit cluster. Op basis van deze voorbeelden kan mogelijk een collectieve aanpak worden opgestart.

5.2.1 Inzet ondersteuningsinstrumenten

De specifieke ondersteuningsinstrumenten die worden ingezet voor dit cluster zijn deels afhankelijk van de afspraken die gemaakt kunnen worden met de eigenaar van de 105 huurwoningen in de cluster. Daarnaast wordt in samenspraak met de bewoners nog onderzocht welke behoefte zij hebben op het gebied van ondersteuning. Gezien het repeterende karakter van de woningtypen in de cluster liggen in ieder geval de volgende twee instrumenten voor de hand:

Ondersteuning bij collectieve inkoop

Collectieve inkoop van isolatiemaatregelen en elektrische kookinrichtingen is een passende ondersteuning voor dit cluster. De repeterende bouw van het overgrote merendeel van de koopwoningen in dit cluster

maakt het uitermate geschikt voor een collectieve inkoopactie. Voorwaarde daarbij is wel dat woningeigenaren samen willen optrekken. De mate van ondersteuning daarbij door de gemeente wordt vormgegeven aan de hand van de wensen en behoeften van de woningeigenaren enerzijds en de mogelijkheden vanuit de gemeente anderzijds.

Inzet referentiewoningen

Diverse woningeigenaren in dit cluster hebben hun woning al verduurzaamd of hebben plannen om dat op korte termijn te gaan doen. Onder andere via de Infopunten Energie, zie paragraaf 5.5, heeft de gemeente al contacten opgedaan in cluster 2. Deze woningeigenaren kunnen we benaderen met de vraag of zijn hun ervaringen en kenmerken van de woning willen delen om buurtgenoten te inspireren ook te verduurzamen. Op basis van deze woninggegevens geven we vervolgens inzicht in het effect van diverse verduurzamingsmaatregelen op een woning vergelijkbaar met die van henzelf.

Wanneer er met de verhuurder tot overeenstemming wordt gekomen, kan dit pakket worden uitgebreid met de instrumenten zoals die ook in cluster 1 zijn ingezet. Dit wordt dan afgestemd op de afspraken met de verhuurder,

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

5.2.2 Inzet communicatie- en participatie-instrumenten

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

Behoeftepeiling

Om een eerste beeld te krijgen van de wensen en behoeften van woningeigenaren in dit cluster vragen we hen een (online) behoeftepeiling in te vullen. Hierbij wordt ook geïnventariseerd of er al samenwerkingsverbanden zijn tussen bewoners. Via deze peiling brengen we ook in kaart wat inwoners eventueel al aan verduurzamingsmaatregelen hebben getroffen en wanneer. Als het isoleren van een spouwmuur bijvoorbeeld twintig jaar geleden heeft plaatsgevonden, dan bestaat de kans dat dit niet meer voldoet aan de nieuwe standaarden. Op basis van deze inventarisatie geven we verder invulling aan het gesprek eventuele over uitvoeringsmogelijkheden, ondersteuning en planning.

Informatie- en uitnodigingsbrief

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

Meedenkavond

Naar aanleiding van de resultaten uit de behoeftepeiling nodigen we woningeigenaren uit voor een meedenkavond. Binnen de kaders van ondersteuning die we als gemeente kunnen bieden, willen we deze avond samen met woningeigenaren de buurtgerichte aanpak verder uitwerken. Uitgangspunt zijn de resultaten van de behoeftepeiling.

Ervaringsverhalen ter inspiratie

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

5.2.3 Afspraken en samenwerking andere partijen

Met welke partijen er een samenwerking wordt aangegaan in dit cluster is vooral afhankelijk van de gesprekken met de investeringsmaatschappij die 105 huurwoningen bezit in dit cluster. Daarnaast kan er eventueel op basis van de behoefte van de eigenaren samenwerking worden gezocht met aannemers, maatschappelijke ondersteuningspartijen e.d.

Als een collectieve aanpak in dit cluster succesvol is, wordt onderzocht of deze aanpak ook is in te zetten voor de herhalingsactie in cluster 1.

5.2.4 Participatie tijdens uitvoering

De participatiemogelijkheden bij de uitvoering van dit cluster zijn afhankelijk van de mogelijke afspraken met de verhuurder en diens aannemer.

5.3 Cluster 3: Appartementencomplexen

De diversiteit van eigenaren met ieder eigen wensen maakt verduurzaming voor VvE's, naast een technische, juridische en financiële opgave, ook een sociale opgave. In hoofdstuk 4 werd aangegeven dat gemeentebreed aan een VvE aanpak wordt gewerkt. Het plan van aanpak voor de appartementencomplexen in Wisselaar wordt dan ook uitgekristalliseerd zodra de gemeentebrede aanpak beschikbaar komt.

Vooruitlopend op de gemeentebrede aanpak treft de VvE van appartementencomplex de Kern aan de Kasterleestraat voorbereidingen voor uitgebreide verduurzamingsmaatregelen. De VvE van de Kern bevindt zich in de planvormingsfase voor een grootschalige renovatie en verduurzaming. De VvE werkt hiervoor onder andere samen met een extern aangetrokken procesbegeleider. Op dit moment is het natuurvrij maken van het pand afgerond en werkt een architect aan de definitieve bouwtekeningen voor de grootschalige renovatie van de gevels. Er is nog niet vastgesteld wanneer de uitvoeringsfase zal starten.

5.3.1 Inzet ondersteuningsinstrumenten

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

Er is al wel specifieke ondersteuning beschikbaar voor de VvE van appartementencomplex de Kern:

Tijdelijke subsidieregeling voor verduurzaming VvE's Hoge Vucht

Voor drie appartementencomplexen in de Hoge Vucht, waaronder appartementencomplex de Kern in Wisselaar, is de tijdelijke subsidieregeling voor verduurzaming VvE's Hoge Vucht beschikbaar. Deze subsidie kan enerzijds worden aangevraagd voor onderzoek en advies en anderzijds voor uitvoerende verduurzamingswerkzaamheden. Voorwaarde voor subsidieverstreking is onder andere dat de landelijke Subsidie Verduurzaming voor Vereniging van Eigenaars (SVVE) is verstrekt. De tijdelijke subsidie-regeling wordt gezien als pilot en geleerde lessen worden meegenomen in de uitwerking van de gemeentebrede VvE-aanpak.

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

5.3.2 Inzet communicatie- en participatie-instrumenten

Afhankelijk van de gemeentebrede aanpak voor VvE's wordt het palet aan communicatie- en participatie instrumenten vanuit de gemeente vormgegeven.

Voor de VvE van appartementencomplex de Kern, die op basis van de beschikbare subsidie, al aan de slag is gebeurt de communicatie en afstemming met de bewoners door de VvE-beheerder en door een door de VvE ingeschakelde procesbegeleider.

5.3.3 Afspraken en samenwerking andere partijen

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

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

5.3.4 Participatie tijdens uitvoering cluster 3

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

5.4 Aanpak overige clusters (2027 en verder)

De overige clusters zijn nog niet uit te werken in een concrete aanpak en bijbehorende middelen. Deze clusters zijn in afwachting van een nadere uitwerking van gemeentelijke beleid en mogelijke ondersteuningsinstrumenten. Zij zijn om die reden later in de fasering geplaatst (2027 en verder) en worden hier gebundeld in één paragraaf en voor zover mogelijk voorzien van een beoogde aanpak.

5.4.1 Cluster 4: Overige grondgebonden woningen

Verspreid over de wijk staan een aantal groepjes grondgebonden woningen die sterk afwijken in uiterlijk en bouwjaar van de overige woningen in Wisselaar. Op één straat na betreft het hier allemaal koopwoningen. Een groot deel van deze woningen is aangesloten op de stadsverwarming en kookt elektrisch. Deze woningen zijn daarmee aardgasvrij, hoewel dit nog niet hoeft te betekenen dat zij klaar zijn voor een toekomstig energiesysteem dat uitgaat van een lager temperatuurregime dan de huidige stadsverwarming. Het grootste deel van deze woningen heeft een energielabel C.

Een klein deel van de woningen is niet aangesloten op stadsverwarming en gebruikt aardgas of bodemenergie voor het verwarmen van de woning. Het betreft hier veelal nieuwe, goed geïsoleerde woningen met een energielabel B of hoger.

Voor dit cluster is op het moment van schrijven nog geen concrete aanpak met bijbehorende instrumenten voorhanden. Dat betekent niet dat pandeigenaren in deze clusters geen mogelijkheden hebben om het pand voor te bereiden op een alternatief op aardgas. Voor hen is eveneens de tijdelijke subsidieregeling VHF Hoge Vucht Breda 2024 beschikbaar. Ook kunnen zij terugvallen op de algemene ondersteuning- en communicatie-instrumenten zoals beschreven in de volgende paragraaf.

5.4.2 Cluster 5: Panden met een maatschappelijke of commerciële functie

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

5.5 Gemeentebrede ondersteuning- en communicatie-instrumenten

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

Energie Bespaar Coaches

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

Greenhopper

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

Subsidies en leningen

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

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

Informatiepunt Energie

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

Online informatievoorziening op breda.nl

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

Digitale nieuwsbrief

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

Beter Isoleren Gids

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

Online informatiepunt voor ondernemers

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

5.6 Planning

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

	2025				2026				2027				2028			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
CLUSTER 1: CORPORATIEWONINGEN EN TUSSENLIJGGENDE KOOPWONINGEN																
Uitvoering																
Elektrisch koken																
Communicatie																
Ondersteuning																
Uitvoering																
Herhalingsactie																
Communicatie																
Ondersteuning																
Uitvoering																
CLUSTER 2: GRONDGEBONDEN REPETERENDE BOUW																
Onderzoeken en uitwerken samenwerking verhuurder																
Behoeftetepeiling																
Voorbereiding																

Communicatie																			
Ondersteuning																			
Uitvoering																			
CLUSTER 3: APPARTEMENTENCOMPLEXEN																			
De Kern																			
Ondersteuning																			
Uitvoering																			
Overige appartementen																			
CLUSTER 4: OVERIGE GRONDGEBONDEN WONINGEN																			
CLUSTER 5: UTILITEIT																			

5.7 Financiën

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

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

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

	2025	2026	2027	2028
WEP OVERKOEPELEND				
Communicatie & Participatie WEP-overkoepelend	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
CLUSTER 1: CORPORATIEWONINGEN EN TUSSENLIGGENDE KOOPWONINGEN				
Algemeen	€ 2.500	€ 2.500		€ 2.500
Ondersteuningsinstrumenten	€ 20.000			€20.000
Communicatie & Participatie	€ 10.000			€ 5.000
CLUSTER 2: GRONDGEBONDEN REPETERENDE BOUW				
Algemeen	€ 10.000	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
Ondersteuningsinstrumenten*	-	€ 50.000		
Communicatie & participatie	€ 2.500	€ 5.000	€ 2.500	
CLUSTER 3: APPARTEMENTENCOMPLEXEN				
Algemeen	-	PM	PM	PM
Ondersteuningsinstrumenten	-	PM	PM	PM
Communicatie & participatie	-	PM	PM	PM
Cluster 4				
Algemeen	-	-	PM	PM
Ondersteuningsinstrumenten	-	-	PM	PM
Communicatie & participatie	-	-	PM	PM
Cluster 5				
Algemeen	-	-	PM	PM
Ondersteuningsinstrumenten	-	-	PM	PM
Communicatie & participatie	-	-	PM	PM

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

5.8 Risico's en beheersmaatregelen

Risico	Maatregelen om risico te beperken
Pand klaarmaken voor een duurzaam energiealternatief, door isoleren, ventileren en elektrificeren van de kookfunctie, blijkt voor eigenaren financieel niet haalbaar.	• Pandeigenaren informeren over de landelijke subsidies en leningen die bijdragen aan betaalbaarheid (denk aan ISDE die stapelbaar is op de Bredase subsidie voor verduurzaming van woningen voor bepaalde wijken. Maar ook leningen bij het Warmtefonds). • Belang en voordelen van isoleren, ventileren en elektrisch koken blijvend onder de aandacht brengen. • (Door)ontwikkeling van aanvullende gemeentelijke regelingen voor financiële ondersteuning zoals subsidies, leningen en het Bredaas Isolatieprogramma.
Onzekerheid over de ontwikkeling en het voortbestaan van beleid, financiële regelingen en wet- en regelgeving waardoor pandeigenaren afwachten in plaats van actie ondernemen.	• Transparant informeren van pandeigenaren, zodat zij weloverwogen besluiten kunnen nemen. • Aansluiten bij Regionale en landelijke netwerken, zoals de VNG, om vroegtijdig koerswijzigingen te signaleren en daarop actie te ondernemen samen met andere gemeenten en belanghebbenden.
De bescherming van beschermde gebouwbewonende soorten, zoals de vleermuis, huismus en gierzwaluw, heeft gevolgen voor het tempo waarin panden geïsoleerd kunnen worden.	• Het gemeentebrede Soortenmanagementplan (SMP) biedt inzicht in de (potentiële) aanwezigheid van gebouwbewonende beschermde soorten op pandniveau en het soort en de timing van te nemen maatregelen. • Pandeigenaren informeren over de zorgplicht voor beschermde gebouwbewonende soorten en de acties die het van hen vraagt. • Waar nodig inzetten op geografische spreiding en fase-ering van gebiedsgerichte projecten. • Monitoren van de staat van instandhouding van gebouwbewonende soorten om tijdig te kunnen bijsturen. Zodat zowel de ambities op het vlak van de energietransitie als op het vlak van biodiversiteit gehaald worden.
Door netcongestie is het niet mogelijk om de kookfunctie te elektrificeren in een projectmatige aanpak.	• Projecten voor het verwijderen van kookgas tijdig agenderen voor de Energietafel: overleg waarin diverse partijen, waaronder gemeente en netbeheerder, energie gerelateerde projecten bespreken.
Er zijn onvoldoende vakmensen om de benodigde maatregelen op weg naar aardgasvrij-ready uit te voeren.	• Oprichten Energiecampus in Breda om in de toekomst meer vakmensen voor de energietransitie op te leiden. • Waar nodig tempo aanpassen waarin gemeente inzet op aardgasvrij-ready maken van WEP-gebieden.
Uit de toekomstige Transitievisie Energie blijkt een andere warmtebrontemperatuur dan verwacht werd op basis van de isolatiestandaard en het temperatuurregime. Hierdoor hebben pandeigenaren te weinig of te veel isolatiemaatregelen getroffen.	• Het temperatuurregime en de isolatiestandaard worden ook in de Regionale Energiestrategie (RES) en in de warmtestudie als uitgangspunt genomen. • Aandacht voor de voordelen van goed isoleren, ongeacht het toekomstige temperatuurregime. Door goed isoleren wordt sowieso de energievraag beperkt wat een financiële besparing oplevert en in ieder geval voor waarde behoud van de woning zorgt. • Transparant informeren van pandeigenaren die isolerende maatregelen willen treffen zodat zij weloverwogen een besluit kunnen nemen.

Door incidentele gemeentelijke subsidie-budgetten krijgen sommige projecten en daarmee inwoners een financiële tegemoetkoming, waardoor inwoners die deze subsidie niet kunnen ontvangen zich benadeeld voelen.	• Er zijn ook landelijke subsidies waar inwoners gebruik van kunnen maken. • We blijven mogelijkheden voor financiële tegemoetkoming aan kwetsbare doelgroepen onderzoeken. • De geleerde lessen uit subsidieverstrekingen helpen om de buurtgerichte aanpak verder aan te scherpen. • We gaan niet voorkomen dat sommige inwoners het gevoel hebben benadeeld te worden, dat is inherent aan incidentele subsidies voor specifieke doelgroepen.
Pandeigenaren zetten, ondanks inzet van ondersteuning en stimuleringsinstrumenten, geen stappen om hun pand voor te bereiden op een duurzaam energiesysteem.	• De in dit wijkenergieplan beschreven strategie en het plan van aanpak worden, mede op basis van voortschrijdend inzicht, aangescherpt. • Voorgenomen landelijke wetgeving gaat de gemeente de bevoegdheid geven om achterblijvers te verplichten hun pand te verduurzamen.
Geen overeenstemming mogelijk met zakelijke verhuurder over een collectieve aanpak van tussenliggende particuliere woningen	• Aanpassing van de strategie naar een aanpak op basis een repeterende bouw. Behoeftbepaling van ervaringsverhalen worden hierbij belangrijker gemaakt.

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

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

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

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

8 Op termijn: implementatie nieuw energiesysteem

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.