

22 november datum 2019

# 't Ven, gemeente Eindhoven

## Verslag reflectieve monitor

Een belangrijk doel van het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) is leren. Het programma voert daartoe periodiek een reflectieve monitor uit. In het najaar van 2019 vond hiervan de eerste ronde plaats. Dit gebeurde door middel van een gesprek van 1,5 uur met de gemeentelijke projectleider(s) van de proeftuin en de verantwoordelijk wethouder. De voortgang van de uitvoering werd besproken met als doel om lessen, successen en knelpunten in beeld te brengen. Deze zijn geordend op basis van de thema's van het kennis- en leerprogramma van het PAW.

### Algemeen

De gemeente Eindhoven heeft begin 2018 al een plan van aanpak gemaakt: 'Aardgasvrij verwarmen en koken'. Dit plan is gericht op een buurtgerichte aanpak en bevat een routekaart tot 2050. 't Ven is als één van de eerste wijken gekozen omdat de gemeente graag een mix wilde van huur en koop. Daarbij hadden de woningcorporaties in de wijk ook plannen met betrekking tot verduurzaming. De gemeente is enthousiast over wat er allemaal in de stad gebeurt rondom het thema aardgasvrij. Eindhoven is iets minder ver dan gepland maar ondanks dat is al een aantal mooie successen geboekt. Het is heel erg waardevol om te leren hoe de energietransitie vorm te moeten geven. In 't Ven komt een warmtenet, daaraan wordt nu nog druk gerekend. Begin 2020 wordt het wijkplan voor de proeftuin gepresenteerd. Dat wordt uiteraard een spannend moment omdat de belangen van alle betrokken stakeholders voldoende ingevuld moeten zijn in het plan. Eindhoven is het meest trots op de samenwerking die met de woningcorporaties in de stad tot stand gekomen is. Zij hebben de afgelopen jaren gewerkt aan de uitvoering van het duurzaamheidspact dat gesloten was tussen hen, bewonersvertegenwoordiging en de gemeente. Hierdoor zijn zij hun totale vastgoedportefeuille meer integraal en gezamenlijk gaan bekijken. Het uitgangspunt is altijd: 'haalbaar en betaalbaar'.

### Regie en organisatie

Gemeente heeft de [Warmtevisie 2020](#) opgesteld en de uitgangspunten worden binnenkort in de gemeenteraad besproken. De raad wordt betrokken om de kaders vast te stellen waaraan de Transitievisie Warmte moet voldoen. Dit is het succes en de geleerde lessen en knelpunten:

### Successen

- De vier woningcorporaties in Eindhoven hebben samen met bewonersvertegenwoordiging en de gemeente afspraken in een duurzaamheidspact verankerd. Er is afgesproken om gezamenlijk meer als een vastgoedorganisatie op te treden. Dit betekent dat in plaats van kiezen tussen ambities als individuele partij, gezamenlijk wel alles gerealiseerd zou kunnen worden. De gemeente prijst de bestuurders die over hun eigen schaduw stappen en bijvoorbeeld zelfs willen nadenken over het uitruilen van bezit. Dit is als oplossing op tafel gekomen omdat de planning voor de investeringen in het vastgoed zo beter kunnen aansluiten op de wijkaanpak. Sommige corporaties hebben financieel iets minder draagkracht dan andere. Door deze aanpak kunnen panden worden overgenomen om zo te zorgen dat de verduurzaming toch kan plaatsvinden, conform de planning van de gemeente.

### Geleerde lessen

- De partijen hebben samen ongeveer een jaar gewerkt aan het ontwikkelen van een gezamenlijke taal. Het maken van afspraken over spelregels is cruciaal om succesvol te kunnen samenwerken. De netbeheerder was hier ook bijgetrokken. Alle partijen zitten in een projectteam en hebben gezamenlijk adviesbureaus ingehuurd die geholpen hebben om de alternatieven voor aardgas in kaart te brengen.
- De gemeente heeft ontdekt dat in hun stad de aanpak via buurten en vlekken moet plaatsvinden. Het is namelijk niet mogelijk om grote hoeveelheden woningen in één keer op een warmtenet aan te sluiten. Dit is organisatorisch lastig en er zijn geen grote warmtebronnen in Eindhoven. De aanpak is daarom arbeids- en kennisintensief in Eindhoven en wordt aan de hand van dit inzicht aangepast.
- De gemeentelijke projectleider wordt door veel partijen uitgenodigd om kennis te delen over de aanpak in Eindhoven. Ook zijn er landelijk en regionaal veel bijeenkomsten waar de projectleider aanwezig is.
- Eindhoven is tevreden dat ze, vooruitlopend op de Transitievisie Warmte, al gestart is met een aantal wijken. Dit is een hele relevante ervaring, onder meer om na te denken over de klantreis die bewoners maken.

### Knelpunten

- De hoeveelheid benodigde capaciteit vanuit de gemeente en straks ook van toeleveranciers en bedrijven in de regio, is een punt van zorg. Nu al is duidelijk dat deze operatie een enorm beslag legt op de gemeentelijke capaciteit. Het is een grote sociale en organisatorische opgave. Er gaan straks heel veel mensen de wijk in voor de uitvoering.
- Als de gemeente de planning wil realiseren moeten er elk jaar 3.000 woningen van het aardgas af. Op dat tempo is de gemeente nog lang niet.
- Als het wijkplan straks klaar is, zijn er nog heel veel factoren waar de gemeente geen invloed op heeft maar die wel nodig zijn voor de uitvoering. De wethouder zou graag ook commitment hebben van het Rijk met betrekking tot de randvoorwaarden die het Rijk moet realiseren.



- In Eindhoven zijn twee warmteleveranciers actief: het gemeentelijk warmtenet en Ennatuurlijk. Het is een uitdaging voor de gemeente om een goede strategie te bepalen ten aanzien van warmtelevering in de stad. Op sommige plekken is het gemeentelijke warmtenet de beste optie, zoals in 't Ven, omdat het bestaande warmtenet er dichtbij ligt. Op andere plekken overweegt de gemeente nog wat de beste oplossing is. De energietransitie brengt grote onzekerheid met zich mee, zowel technisch als financieel. Het vraagt een stevige regierol van de gemeente om het publieke belang te kunnen borgen omdat het gaat om de transitie van een nutsvoorziening.

### Participatie en communicatie

In de eerste helft van 2020 wordt het wijkplan voor de proeftuin gepresenteerd. Hierin komen onder andere de kosten voor de aansluiting en warmtelevering te staan. Dit wijkplan is voor de eerste 500 woningen in de wijk. Het is spannend of een aantrekkelijk plan haalbaar is. Dit hangt onder ander af van de haalbaarheid van de businesscase van het warmtenet in relatie tot de investeringsruimte van de woningcorporaties. De gemeente wil ook particuliere eigenaren een aanbod doen voor aansluiting op het warmtenet. Er is een solidariteitsbeginsel met de raad afgesproken. Daarin is vastgelegd dat de subsidie voor iedereen in de wijk, die in de eerste fase van energietransitie valt, zo veel mogelijk gelijk is. De Transitievisie Warmte wordt een kapstok voor de energietransitie. Op de website van de gemeente komt per buurt een routekaart. Daarmee krijgen bewoners en gebouweigenaren handelingsperspectief. Dit zijn de successen en geleerde lessen:

#### Successen

- De gemeente is voor particuliere eigenaren de samenwerking aangegaan met Buurkracht en Omons. Zij hebben de participatie begeleid. Buurkracht was al succesvol actief in een aantal wijken in Eindhoven. Er is onder andere met bewoners gesproken over wat de energietransitie betekent. Dit gebeurde bijvoorbeeld door middel van een excursie naar de biomassacentrale, tijdens warmtecamera-wandelingen en middels diverse voorlichtingsavonden door onafhankelijke deskundigen.
- Naast een offline participatietraject met Buurkracht is de gemeente tegelijk een online participatietraject gestart met Omons. Dit is het digitale platform waarmee de gemeente de technische mogelijkheden en warmte-alternatieven voor de drie pionierbuurten in kaart brengt. Bewoners kunnen via een online omgeving participeren bij keuzes voor hun eigen huis én de buurt. Door data uit de buurt te verzamelen, worden maatregelen op basis van scenario's in het platform inzichtelijk gemaakt voor de buurtbewoners. Het platform maakt gebruik van open data, aangevuld met informatie die door de gemeente en bewoners zelf wordt aangeleverd.
- Recent is een [artikel over 't Ven in de Volkskrant](#) verschenen. De wethouder was tevreden met dit artikel omdat het zichtbaar maakt dat het iets doet voor de kwaliteit van wonen en sociale cohesie.

#### Geleerde lessen



- Als er te veel onzekerheden in het aanbod voor bewoners zitten, wordt deelname uitgesteld. Er gaan de komende periode nog veel spelregels veranderen naar aanleiding van nieuwe wet- en regelgeving (Warmtewet 2.0), dit is een risico voor alle betrokkenen.
- De gemeente heeft geleerd dat bewoners te vroeg betrekken, teleurstellingen kan veroorzaken. Daarom hebben ze in het proces drie sporen onderscheiden: participatie (inclusief communicatie), techniek en financiering. Met communicatie kan niet vroeg genoeg gestart worden, vindt de gemeente. Bewoners informeren over het proces is belangrijk. Met participatie kan het best gestart worden als de haikbaarheidsstudies voor techniek en financiering klaar zijn. Dan kan er concreter aan bewoners voorgelegd worden wat er mogelijk is en kunnen ze daarmee in een participatietraject verdere keuzes maken.
- Het is een misvatting dat het voldoende is als de woningcorporatie mee wil doen want deze moeten hun huurders meenemen. De vereiste 70% instemming door huurders aan de plannen, is voor corporaties een uitdaging.
- De gemeente heeft onderzoek uitgevoerd of de rol van buurtbegeleider een gemeentelijke taak is of niet. Het is afhankelijk van het plan, maar Eindhoven is van mening dat het beter is dat een onafhankelijke partij of begeleider dit doet.
- Een online participatietraject is cruciaal voor het slagen van de energietransitie. Niet iedere bewoner heeft zin om elke maand een avond mee te denken en naar bijeenkomsten te komen. Eindhoven heeft hiervoor een samenwerking opgezet met Omons die een digitale tool heeft voor bewoners. In deze tool kunnen bewoners met een eigen inlogcode advies krijgen over hun woning. Hier kunnen ook aanvullende details over de woning ingevoerd worden. Daarnaast kan je zien wat er in de buurt allemaal gebeurt. Aangezien alle gemeentes met dit soort tools aan de slag gaan, zou de gemeente graag zien dat er gezamenlijk gebruik gemaakt wordt van een tool als Omons, of dat het landelijk uitgerold wordt. Vanuit PAW zal een link worden gelegd met wat er mogelijk is via het digitale platform dat in ontwikkeling is.

### Knelpunten

- In Eindhoven zijn veel partijen die aan innovatie en de energietransitie werken zoals de TU en Fontys. De gemeente heeft ondervonden dat als er gecommuniceerd is over de ambitie, deze partijen op eigen initiatief projecten starten, zoals buurtonderzoeken. De gemeente moet soms op de rem trappen want dit is niet altijd in samenwerking en creëert soms onrust bij de inwoners.

### Kosten en financiering

Ten tijde van de aanvraag voor 't Ven was de bedoeling om de decentralisatie-uitkering voor 500 woningen te gebruiken. Later is dit samengebracht met het traject voor de woningcorporaties en is besloten te onderzoeken of de businesscase voor de hele wijk met 2.000 woningen, rond te rekenen is. Dit betekent iets voor de per gebouw beschikbare middelen. 'Haalbaar en betaalbaar' zijn belangrijke voorwaarden voor de

gemeente. In het rekenmodel, dat samen met betrokken corporaties is ontwikkeld, wordt een periode van 30 jaar gehanteerd. Recent bleek uit dit onderzoek dat het niet haalbaar is om door de inzet van de rijksbijdrage de businesscase op te schalen naar de hele buurt (2.000 woningen). Het uitgangspunt voor de te maken afspraken met de woningcorporaties zal daarom betrekking hebben op de eerste fase van de energietransitie, namelijk de eerste 500 woningen. Er gaan echter in de komende jaren nog veel spelregels veranderen (Warmtewet 2.0). Op dit moment is de transitie naar aardgasvrij zonder de proeftuin middelen niet haalbaar. De gemeente verwacht voor de eerste 500 woningen wel op een haalbaar en betaalbaar aanbod uit te kunnen komen. De verwachting is dat in het tweede kwartaal van 2020 concrete afspraken met de woningcorporaties gemaakt kunnen worden over deze eerste 500 woningen. Dit zijn de successen, geleerde lessen en knelpunten:

#### Successen

- Er is door een adviesbureau samen met de betrokken partijen een model ontwikkeld om tot besluitvorming over de businesscase te komen. Het heeft in het proces geholpen dat de gemeente heel transparant met de woningcorporaties aan de businesscase werkt.
- Naast het doorrekenen van de businesscase van het warmtenet verkent de gemeente momenteel ook de ontwikkeling van nieuwe duurzame warmtebronnen op basis van hernieuwbare energie, zoals aquathermie, om een zo zorgvuldig mogelijke afweging te maken voor de toekomstige technische oplossing en de uitfasering van aardgas.

#### Geleerde lessen

- Er is onderzoek gedaan naar de totale jaarlijkse kosten per alternatief voor aardgas. Daaruit blijkt dat alle alternatieven duurder zijn dan aardgas. Dit maakt woonlastenneutraal aardgasvrij nu niet haalbaar voor de aanpak binnen Eindhoven; behalve voor de proeftuin (de eerste 500 woningen) met de bijdrage van het Rijk. Uiteraard is een en ander wel afhankelijk van onder andere landelijk beleid en wet- en regelgeving. Omdat de collectieve oplossing van een warmtenet momenteel financieel het dichtst bij de kosten van aardgas komt, focust Eindhoven in deze fase van de energietransitie op de collectieve alternatieven.
- Een belangrijke factor bij de kosten voor warmtenetten is het rendement van het warmtebedrijf. Dit is voor het gemeentelijke warmtebedrijf de gebruikelijke rendementseis van 6%. Een warmtebedrijf loopt risico's die de rendementseis rechtvaardigen. Desalniettemin is dit een beïnvloedbare factor voor de gemeente. Volloopsenario's hebben veel invloed op de kosten. Als bijvoorbeeld een corporatie de aansluiting van hun woning in de wijk naar voren haalt, is dat een versnelling op de volloop. Ook schaalgrootte heeft een groot effect op de kosten, zoals veranderende wet- en regelgeving en het nog vast te stellen landelijk beleid rondom kosten- en tariefsystematiek warmte in de Warmtewet 2.0.

#### Knelpunten

- In de proeftuin beschikt de gemeente niet over het benodigde instrumentarium voor de woningeigenaar om het energetisch verbeteren van de woning te financieren. Het kabinet streeft ernaar woningeigenaren in staat te stellen hun woning woonlastenneutraal te verduurzamen. De belangrijkste maatregelen hierbij zijn het realiseren van een breed palet van financieringsopties met lange looptijden en lage rentes, een schuif in de energiebelasting (de belasting op aardgas gaat omhoog) en kostenreductie door innovatie en opschaling. Echter, het (onder de huidige voorwaarden) aardgasvrij maken van de woning, kan op dit moment niet woonlastenneutraal. Alle alternatieven kosten geld. Dus het gaat over zowel 'kosten' als 'bekostigen' (onrendabele top). De onrendabele top uitsmeren over 30 jaar kan nog steeds geen aantrekkelijk aanbod zijn voor een bewoner die nu de mogelijkheid heeft om een aardgasaansluiting te houden.
- De gemeente Eindhoven zoekt naar een woonlastenneutrale (gebouwgebonden) financiering die op korte termijn beschikbaar is. De in het Klimaatakkoord gepresenteerde financieringsmaatregelen (warmtefonds en gebouwgebonden financiering via kwalitatieve verplichting) kunnen op korte termijn (duur van de aardgasvrije proeftuinwijken) geen oplossing bieden voor de opgave. Gebouwgebonden financiering is pas mogelijk vanaf 2022. De aantrekkingskracht van gebouwgebonden financiering is afhankelijk van de voorwaarden: een hoge lening is niet aantrekkelijk voor particulieren.
- De focus van het op te richten Warmtefonds is gericht op het geven van persoonsgebonden financieringsopties tot 20 jaar. Op basis van de huidige informatie is deze voorgestelde looptijd nog steeds onvoldoende om te komen tot een woonlastenneutrale aardgasvrije oplossing. Ook wordt er bij het Warmtefonds (nog) niet uitgegaan van een gebouwgebonden financiering. Het 'maatwerk karakter' (versnipperd instrumentarium) van het Warmtefonds (omdat men geen 'one-size-fits-all'-aanpak wil) kan leiden tot vertraging omdat er geen eenduidig beeld ontstaat voor de bewoners.
- Kosten voor warmtenetten kunnen niet gesocialiseerd worden en de kosten zijn niet overal gelijk. Dit betekent dat de aansluitbijdrage in sommige buurten hoger kan zijn dan in andere. Dit is een politiek vraagstuk. Zolang 'warmte' niet beschouwd gaat worden als een nutsvoorziening, blijft ongelijkheid bestaan en wordt draagvlak voor de transitie ondermijnd. De huidige situatie 'aardgas' wordt namelijk wel gezien als een nutsvoorziening maar de nieuwe situatie 'warmte' niet.
- De gemeente loopt veel risico bij het zelf aanleggen van een warmtenet. Wethouders en bestuurders van woningcorporaties moeten tekenen voor deelname. Vervolgens moet de gemeente op eigen risico gaan investeren. De gemeente zou graag zien dat er een landelijk waarborgfonds komt.
- Eindhoven heeft 110 buurten en is bezig om de proceskosten die nodig zijn voor de energietransitie, in kaart te brengen. Dat is lastig omdat moeilijk in te schatten is hoeveel werk dit wordt. Het is tot nu toe een kennisintensief traject. Als er eenmaal een goede aanpak is kan het participatietraject per buurt efficiënter en effectiever worden ingericht. Desalniettemin blijft het begeleiden van een buurt naar aardgasvrij een maatwerk-aanpak en het vraagt substantieel meer capaciteit van de gemeente om het tempo van de energietransitie te kunnen waarmaken.

- De rol van de woningcorporaties als startmotor is niet realistisch omdat zij te maken krijgen met grote investeringen waar financieel geen ruimte voor is. De verhuurdersheffing legt een behoorlijk druk op de beschikbare investeringsruimte. Daarnaast lopen de woningcorporaties tegen andere opgaven aan zoals de beschikbaarheid van betaalbare woningen met de bijbehorende claim op de financiële middelen.

### Technische oplossingen

De gemeente wil met de [Warmtevisie 2020](#) richting corporaties en particulieren een kader bieden op basis waarvan zij aan de slag kunnen. Er komen nu al vragen binnen bij de gemeente over wat bijvoorbeeld een goed alternatief is bij het vervangen van een ketel. In de Transitievisie Warmte wordt een aanname gedaan over de temperatuur van het warmtenet. De gemeente hoopt dat de standaard, die conform het Klimaatakkoord ontwikkeld wordt, gaat helpen om dit in goede banen te leiden. Per buurt komt er een route voor bewoners. Dit zijn de successen, geleerde lessen en knelpunten:

#### Successen

- In het duurzaamheidspact hebben de woningcorporaties en de gemeente gezamenlijk menukaarten opgesteld voor verduurzamen op drie categorieën: schil, installatie en duurzame energie. Op basis daarvan willen de woningcorporaties en gemeente collectieve inkoopprocessen organiseren. Hoe en op welke manier de opgave voor de huurder en de particulieren gebundeld kunnen worden, is nog niet bekend. De gemeente heeft hierin wel de regierol. De gemeente heeft een Europese aanbesteding gedaan voor een partij die het hele traject van de uitvoering en financiering kan verzorgen. Hierin was ook gevraagd om particulieren gebouwgebonden financiering aan te bieden. Dit is helaas niet gelukt. De gevraagde dienstverlening bleek niet marktrijp te zijn.
- Eindhoven ziet collectieve oplossingen nu als de meest haalbare en betaalbare optie. Er moet in de komende periode nog veel duidelijk worden. Er draait ook een pilot in de gemeente van een klein warmtenet voor 10 woningen met gezamenlijke kleinschalige warmteopslag in de buurt.

#### Geleerde lessen

- De gemeente is afgestapt van cascadering en temperatuurniveaus omdat zowel de technische uitvoering als de ontwikkeling van een propositie in een bestaande wijk, te ingewikkeld werd. Eindhoven gaat nu op buurtniveau cascaderen en kleinschaliger binnen de buurt. Hoe dit precies vorm krijgt, is nog volop in onderzoek.

#### Knelpunten

- Aan het warmtenet kleeft een slecht imago, vooral in bestaande wijken. Op dit moment zijn de warmtenetten eigendom van één aanbieder; een monopolist met gedwongen winkelnering in de vorm van een aansluitverplichting. Je kunt niet je eigen energieleverancier kiezen, zoals nu het geval is bij



elektra en gas. Er zijn verschillende keren rechtelijke uitspraken geweest tegen warmteleveranciers in verband met het onrechtmatig of onduidelijk in rekening brengen van kosten.

- In Eindhoven is een schaarste aan duurzame warmtebronnen. De gemeente heeft twee biomassa centrales en die kunnen slechts warmte leveren aan een beperkt aantal buurten. Het is niet duidelijk in hoeverre de bodem in Eindhoven geschikt is voor geothermie. Daar is uitgebreid en kostbaar onderzoek voor nodig. De gemeente kijkt nu naar warmte uit oppervlaktewater en de inzet van thermische zonne-energie.

## Wetgeving en juridische randvoorwaarden

Dit zijn de knelpunten:

### Knelpunten

- Afsluitkosten van meer dan € 700 euro voor aardgasaansluitingen zijn niet uit te leggen aan woningcorporaties en particulieren.
- De onduidelijkheid en onzekerheid over de marktordening warmte, kosten veel tijd. De gemeente vindt dat het marktordeningsvoorstel in de warmtewet 2.0 onvoldoende zekerheid en duidelijkheid biedt om het publieke belang van warmtelevering goed te kunnen waarborgen. Zolang warmte niet als een nutsvoorziening aangemerkt wordt, zullen de benodigde investeringen op projectbasis terugverdiend moeten worden. Dit legt een zware druk op de haalbaarheid van de businesscase van warmtenetten en daarmee het tempo van de energietransitie.
- Warmtenetten moeten conform regelgeving overgedimensioneerd worden. Dit is kostbaar en op voorhand is niet duidelijk waar die kosten kunnen worden terugverdiend. Dit zorgt voor hogere financiële kosten.
- Woningcorporaties die bereid zijn bezit uit te ruilen om zo hun bijdrage te leveren aan het wijkgericht aardgasvrij maken van de gemeente Eindhoven, moeten overdrachtsbelasting betalen over de verkooptransactie. Dat is een groot struikelblok voor het rondkrijgen van de businesscase. Het realisatieproces zou enorm versneld kunnen worden als dit opgelost wordt.
- De snelheid van het inrichten van de benodigde wet- en regelgeving is erg belangrijk. Dit geldt zowel voor de marktordening warmte en financieringsmogelijkheden als voor gebouwgebonden financiering.
- De energietransitie is een gigantische opgave voor de gemeente. Als deelname van woningcorporaties, particulieren en andere gebouw eigenaren, zoals nu het geval is, vrijblijvend blijft, maakt dit de opgave extra complex.
- Gemiddeld is sprake van ongeveer € 15.000 onrendabele top per woning. Schaalvoordeel levert nog geen substantiële financiële voordelen op. Bewoners zijn niet bereid om deze extra kosten te maken. Zo lang er geen dekking is voor de onrendabele top is opschaling niet mogelijk.





## Datagedreven planvorming

### Succes

- De gemeente heeft samen met de corporaties de gehele vastgoedvoorraad geanalyseerd. Op basis daarvan zijn menukaarten opgesteld die maatregelen op drie categorieën bevatten: schil, installatie en duurzame energie. Er is ook een inventarisatie gemaakt van het aantal m2 raam en dakoppervlak om als basis te gebruiken om gezamenlijk in te kopen. De woningcorporaties kijken ook hoe de planning zo goed mogelijk op elkaar aangepast kan worden en er eventueel uitruil van bezit kan plaatsvinden.

## Verbinding met andere opgaven

't Ven is een actiegebied binnen de gemeente Eindhoven. Dit betekent dat er een grote sociale opgave ligt. De gemeente maakt ook een klimaatadaptatieplan voor de wijk. De straat moet open voor de aanleg van het warmtenet. Klimaatadaptieve maatregelen worden direct meegenomen. De gemeente wil ook een beeldkwaliteitsplan neerleggen voor de toekomst. Dit is om overeenstemming te bereiken met alle partijen in de wijk alsmede het cultureel erfgoed te beschermen. Als dit beeldkwaliteitsplan er is, kan hier rekening mee gehouden worden bij de planvorming van alle projecten in de wijk. Het is complex om de combinatie van opgaven te structureren en organiseren. Er wordt nu nog niet heel actief met de energietransitie gekoppeld, dat gaat de gemeente doen zodra de haalbaarheid van het warmtenet aangetoond is en er een samenwerkingsovereenkomst getekend is met de woningcorporaties voor fase 1 van de energietransitie in 't Ven.

