



# Startnotitie wijkuitvoeringsplan Energietransitie Waardeiland

Het stappenplan voor een wijkuitvoeringsplan

27 november



Leiden

# Voorwoord

In Leiden werken we samen aan de energietransitie. We stoppen met het gebruik van fossiele brandstoffen zoals aardgas en stappen over op energie uit zon, wind en warmte. Zo gaan we de opwarming van de aarde tegen. Het is fantastisch om te zien dat veel Leidenaren zelf al allerlei stappen zetten. Door hun huis te isoleren, of het zo te verbouwen dat er minder energie nodig is om in de zomer je huis koel te houden en in de winter er comfortabel bij te zitten. De gemeente wil ervoor zorgen dat de energietransitie sneller gaat. Om dat te bereiken, is het belangrijk dat we zo weinig mogelijk energie gebruiken. En wat we wel gebruiken proberen we duurzaam op te wekken.

Daarom maken we in vijf wijken in Leiden plannen om over te stappen van aardgas op schonere energie. Het Waardeiland is één van die wijken waar we nu een plan voor gaan maken. In de voorbereiding van deze startnotitie is intensief samengewerkt met de Stichting Energietransitie De Waard en Waardeiland, die naast de woonwijk ook de belangen behartigt van het bedrijventerrein De Waard. Voor dit bedrijventerrein is het nu te vroeg om een wijkuitvoeringsplan op te stellen. We gaan wel samen met de ondernemers aan de slag om ook het bedrijventerrein te verduurzamen.

Het is fantastisch om te zien hoe bewoners en ondernemers samen het initiatief hebben genomen om de verduurzaming van de wijken een versnelling te geven. Met grote dank aan deze stichting, en vooral ook aan alle betrokken bewoners en ondernemers, gaan we nu aan de slag.

In deze startnotitie staat hoe we met nu verder gaan met de stap naar schonere energie op het Waardeiland. We houden u op de hoogte van alle plannen en vragen u om mee te doen. Want alleen samen kunnen we een toekomst maken die schoon, duurzaam en energiek is.

Yvonne van Delft  
Wethouder Energie, Werk en Inkomen en Cultuur  
Gemeente Leiden

# Introductie

**Voor u ligt de startnotitie wijkuitvoeringsplan Energietransitie Waardeiland. Deze startnotitie is het resultaat van een samenwerking tussen de stichting energietransitie 'De Waard en Waardeiland' en de Gemeente Leiden.**

Ons gasfornuis en onze verwarming werkt heel vaak op aardgas. Als we koken of stoken komt er CO<sub>2</sub> in de lucht en dat is slecht voor het klimaat. Ook raakt het aardgas op. Daarom moeten we stoppen met aardgas. In 2050 is elke wijk in Leiden aardgasvrij. We koken en stoken dan met schone energie. Dat is energie die nooit opdraakt, zoals windenergie of zonne-energie. Dat is ook beter voor het klimaat. Het stoppen met aardgas en het starten met schone energie heet 'energietransitie'.

De wijken van Leiden stoppen niet allemaal tegelijk met aardgas. Dat gebeurt stap voor stap. Er zijn vijf wijken die als eerste overstappen. Het Waardeiland is daar een van. Voor elke wijk gaan we samen een plan maken: een wijkuitvoeringsplan. Daarin staat hoe en wanneer een wijk stopt met aardgas. En welke schone energie we gaan gebruiken om te koken en te stoken. Een startnotitie is een plan dat beschrijft hoe we tot een wijkuitvoeringsplan willen komen. Deze startnotitie gaat over het Waardeiland.

Al een paar jaar werkt een aantal bewoners uit het Waardeiland samen met ondernemers van bedrijventerrein De Waard aan een initiatief om tot een gezamenlijke duurzame en betaalbare energievoorziening voor het gebied te komen. In januari 2022 is dit een stap verder gebracht door de oprichting van de Stichting Energietransitie De Waard en Waardeiland (SEDWW).

Om een helder beeld te krijgen van wat de meest duurzame en betaalbare keuze is, heeft de stichting door bureau Syntraal een onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek is mede tot stand gekomen door een bijdrage van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Leiden.

## Leeswijzer

Deze startnotitie heeft vier hoofdstukken:

- Inleiding. Hier staat een beschrijving van de buurt, het doel van een wijkuitvoeringsplan en welke partijen zijn betrokken.
- Kernboodschap. Hier staat een boodschap aan de bewoners van het Waardeiland.
- Aanpak. Hier staat welke stappen we met elkaar gaan zetten.
- Aan de slag. Hier staat welke concrete stappen we de komende tijd op het Waardeiland gaan ondernemen.

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b> .....	<b>2</b>
<b>Introductie</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Inleiding</b> .....	<b>6</b>
1.1. Korte beschrijving van de wijk.....	7
1.2. Het wijkuitvoeringsplan .....	8
1.3. Wat weten we al?.....	9
1.4. Samenwerking tussen bedrijventerrein De Waard en het Waardeiland.....	12
<b>2. Kernboodschap</b> .....	<b>13</b>
2.1. Samen op weg naar een duurzaam en aardgasvrij Waardeiland .....	13
2.2. Wat betekent dit voor u als eigenaar van een koopwoning op het Waardeiland? .....	13
2.3. Wat betekent dit voor u als ondernemer en/of eigenaar van een bedrijfspand op bedrijventerrein de Waard?..	14
2.4. Wat betekent dit voor u als bewoner van een VVE-complex?.....	14
2.5. Hoe wordt u als bewoner van het Waardeiland betrokken bij de keuzes voor de warmtevoorziening?.....	15
2.6. En wat kunt u nu al doen?.....	17
<b>3. Organisatie</b> .....	<b>19</b>
3.1. Rol van de bewoners.....	19
3.2. Rol van de gemeente .....	19
3.3. Organisatiemodel.....	20
3.3.1. Gemeenteraad van Leiden.....	20
3.3.2. College van B&W .....	21
3.3.3. Energiecoaches .....	21
3.3.4. Werkgroep wijkuitvoeringsplan.....	21
3.3.5. Klankbordgroep wijkuitvoeringsplan .....	23
3.4. Gemeentelijke inzet .....	23

<b>4. Aanpak .....</b>	<b>25</b>
4.1. Fase 1: Samen starten .....	25
4.2. Fase 2: Onderzoeken .....	26
4.3. Fase 3: Lijst van wensen.....	27
4.4. Fase 4: Warmtebedrijf .....	28
4.5. Fase 5: Besluiten .....	30
4.6. Fase 6: Aanbieden .....	30
4.7. Fase 7: Uitvoeren .....	31
<b>Bijlage 1 – Begrippenlijst.....</b>	<b>32</b>
<b>Bijlage 2 – Beleidskader.....</b>	<b>36</b>
<b>Bijlage 3 – Reactie Stichting Energietransitie De Waard en Waardeiland.....</b>	<b>39</b>

# 1. Inleiding

**Dit hoofdstuk beschrijft waarom we werken aan een wijkuitvoeringsplan, voor welk gebied en welke partijen betrokken zijn.**

Alle gemeenten hebben een Transitievisie Warmte. In een visie staat wat ons doel over een aantal jaar is en hoe we dat doel gaan halen. In een Transitievisie Warmte staat dat we geen aardgas meer willen gebruiken en hoe en wanneer we daarmee stoppen. De Gemeente Leiden heeft samen met haar partners de Transitievisie Warmte 2022-2026 gemaakt. In deze visie staat hoe, wanneer en met welke oplossingen de hele stad aardgasvrij wordt. Dit doen we buurt voor buurt.

Het Waardeiland en bedrijventerrein De Waard zijn in de Transitievisie Warmte opgenomen als één van de kansrijke buurten om deze overstap te maken, met name omdat er al een goed georganiseerd bewoners- en ondernemersinitiatief aanwezig was. Niet meteen, maar stap voor stap. Met de kennis van nu is de inschatting dat de volledige overstap op schone energie in ieder geval voor het Waardeiland in 2034 afgerond kan worden.

In het 'Plan van Aanpak Gebiedsgerichte Warmtetransitie 2022 – 2030' van de Gemeente Leiden staat aangegeven dat er uit gegaan wordt van een 'redelijke termijn' van 8 jaar om een wijkuitvoeringsplan uit te voeren. Dat wil zeggen dat bij een vastgesteld wijkuitvoeringsplan voor het Waardeiland in 2026 we met de kennis van nu ervan uitgaan dat de aardgaslevering in het gebied in 2034 beëindigd kan worden. Voor het bedrijventerrein is nog niet bekend wanneer met het wijkuitvoeringsplan gestart kan worden.

Sinds 2023 werkt de gemeente samen met Stichting Energietransitie De Waard en Waardeiland aan een plan voor de wijk. Dit plan heet het wijkuitvoeringsplan. De afspraken die zijn gemaakt over het verduurzamen van de wijk staan in deze startnotitie. Ook de Provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap Rijnland en Liander hebben meegeholpen aan deze startnotitie. Bureau Syntraal heeft informatie gegeven door hun onderzoek 'Duurzame energievoorziening voor De Waard en het Waardeiland Leiden in beeld'. Dit rapport staat op het platform voor bewoners van de gemeente ([doemee.leiden.nl](https://doemee.leiden.nl)).

De startnotitie is het resultaat van de eerste fase van de aanpak 'Samen Starten', die later in dit document wordt uitgelegd. Om bewoners in het gebied te betrekken, is een aantal bewonersavonden georganiseerd en is een 'blauwe doos' geïntroduceerd waarin bewoners hun vragen, wensen, zorgen en ideeën konden achterlaten. Samen met alle betrokkenen is een werkgroep en een klankbordgroep samengesteld.

*In bijlage 1 van dit document kunt u een verklarende begrippenlijst vinden. Deze kan helpen als bepaalde vaktermen niet direct duidelijk zijn.*

### **1.1. Korte beschrijving van de wijk**

De buurt 'Waardeiland' ligt aan de oostkant van de gemeente Leiden en maakt deel uit van het Roodenburgerdistrict. Het wordt in het westen begrensd door het Rijn-Schiekanaal, in het noorden en oosten door de Oude Rijn en in het zuiden door de Nieuwe Rijn. Op het Waardeiland is een bewonersinitiatief samen gaan werken met bedrijventerrein De Waard: omdat de gebieden en mensen elkaar goed aanvullen en verschillend zijn.

Het Waardeiland heeft circa 1.040 inwoners verdeeld over 455 woningen in de wijk. Het grootste deel van de wijk is tussen 1975 en 1980 gebouwd. Aan de Laan der Verenigde Naties staat een appartementengebouw dat in 1998 is gebouwd. Aan de Calslaan staat ook nog een aantal woningen met bouwjaar 1996. Al deze woningen hebben een individuele eigenaar. 129 woningen zijn verdeeld over negen Verenigingen van Eigenaren. Alle andere woningen hebben individueel aan te spreken eigenaren. Er is geen

bezit van woningcorporaties. Voor wat betreft inkomensklasse is het Waardeiland een van de welgestelde buurten van Leiden. De buurt bestaat voor 27,8% uit appartementen, voor 69,8% uit rijtjeshuizen en voor 2,3% uit vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen.

Bedrijventerrein De Waard maakt onderdeel uit van de buurt 'De Waard'. Dit bedrijventerrein grenst in het westen aan het woongebied van de buurt, in het noorden aan de Oude Rijn, in het oosten aan het Rijn-Schiekanaal en in het zuiden aan de Nieuwe Rijn. Het terrein kent 55 ondernemingen verdeeld over 211 bedrijfspanden (tot en met categorie III). Het grootste gedeelte (ruim 40%) is gebouwd tussen 1980 en 1989. Een aantal van deze bedrijfspanden heeft een gemixte woonfunctie. Bijna de helft (49,8%) heeft een industriefunctie, 10,4% een kantoorfunctie en 22,7% een woonfunctie. In 2024 heeft de gemeente Leiden in de Omgevingsvisie Leiden 2040 en de regionale bedrijventerreinstrategie aangegeven dat het bedrijventerrein in ieder geval tot 2040 bestemd zal blijven voor bedrijven.



Figuur 1 – Projectgebied bedrijventerrein De Waard en Waardeiland

## 1.2. Het wijkuitvoeringsplan

Leiden wil voor elke buurt een wijkuitvoeringsplan maken. In deze plannen staat hoe de buurt volledig overstapt op schone energie. Deze plannen bevatten bijvoorbeeld keuzes over:

- Waarmee wordt het aardgas vervangen?
- Komt er een collectieve warmtevoorziening en zo ja, welke?
- Wanneer stopt de aardgaslevering?
- Wat wordt de ligging van een eventuele collectieve warmtevoorziening?
- Op welke wijze kunnen de gebouwen individueel worden verwarmd?

- Wat zijn de benodigde aanpassingen aan woningen, openbare ruimte en het elektriciteitsnet?
- Welke partij wordt het 'warmtebedrijf' (de organisatie die warmte mag leveren in het gebied)?
- Wat is de planning?
- Wat zijn de kosten? En wie betaalt wat?
- Welke partijen krijgen een rol?

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is het Waardeiland een 'buurt'. Toch spreken we wel van een wijkuitvoeringsplan. Dit is namelijk de term die ook in het Klimaatakkoord en onze Transitievisie Warmte wordt gebruikt. In de rest van dit document spreken we wel van 'buurt' als we het Waardeiland of het bedrijventerrein De Waard bedoelen.

In bijlage 2 kunt u lezen hoe het wijkuitvoeringsplan past binnen onze Transitievisie Warmte, het Klimaatakkoord en de Omgevingswet. Dit noemen we het beleidskader.

Het Klimaatakkoord geeft als richtlijn dat er ongeveer 2 jaar over een wijkuitvoeringsplan wordt gedaan en vervolgens 8 jaar de tijd is om de volledige overstap te maken. In het Plan van Aanpak 'Plan van Aanpak Gebiedsgerichte Warmtetransitie 2022 – 2030' hanteert de gemeente Leiden ook deze periode. Dat wil zeggen dat, met de kennis van nu, in 2026 het wijkuitvoeringsplan definitief wordt vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders (en de bijbehorende wijzigingen in het omgevingsplan door de gemeenteraad) en uiterlijk in 2034 het Waardeiland de volledige overstap op schone energie heeft gemaakt. Voor het



bedrijventerrein De Waard doorlopen we een traject met een andere tijdslijn en is 2034 als einddatum vooralsnog niet aan de orde. De gemeente stelt samen met ondernemers een aparte aanpak hiervoor op. Op het moment van schrijven is de verwachting dat deze in 2026 klaar is.

In hoofdstuk 4 staat een planning opgenomen waarin we aangeven hoe we stapsgewijs dit gaan doen.

### 1.3. Wat weten we al?

De gemeente Leiden heeft samen met Stichting Energietransitie De Waard en Waardeiland (SEDWW) en de provincie Zuid-Holland bureau Syntraal een onderzoek laten doen naar duurzame manieren van verwarmen en groene stroom opwekken. Hierbij is gekeken naar de kosten, duurzaamheid en haalbaarheid. De resultaten zijn uitgebreid beschreven in een rapport. In deze paragraaf vindt u een korte samenvatting van de resultaten.

Het rapport toont de voor- en nadelen van verschillende warmtevoorzieningen voor zowel De Waard als het Waardeiland. Er wordt in deze startnotitie gesproken van collectieve en individuele warmtevoorzieningen.

Een collectieve warmtevoorziening is een systeem waarbij meerdere gebouwen of woningen worden verwarmd. Er wordt gebruikt gemaakt van één centrale warmtebron. In plaats van dat elk gebouw zijn eigen verwarmingsinstallatie heeft, wordt warmte opgewerkt in één centraal punt. Daarna wordt de warmte via een netwerk van leidingen naar verschillende huizen of gebouwen vervoerd.



Een individuele warmtevoorziening is een systeem dat één woning of gebouw verwarmt, zoals een warmtepomp.

Uit het onderzoek van Syntraal bleek dat één groot collectieve warmtevoorziening voor het Waardeiland én het bedrijventerrein De Waard minder geschikt is vanwege de lage bebouwingsdichtheid van het bedrijventerrein. Door de lage bebouwingsdichtheid van bedrijventerrein De Waard is de warmtevraag te laag. Dit zou te hoge kosten opleveren voor de huidige warmtevraag. Individuele warmteoplossingen, zoals warmtepompen, zijn hier daarom een betere keuze.

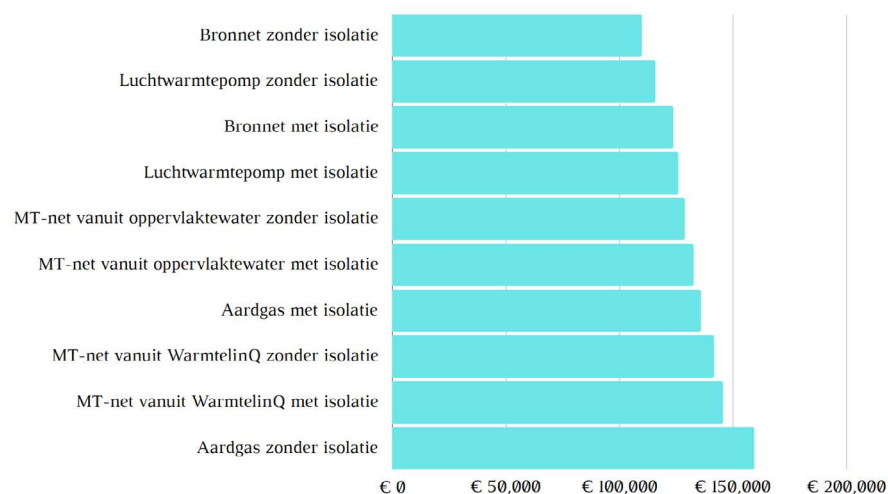
Op het Waardeiland ligt dat anders. Daar zijn er zowel bij collectieve als individuele warmtevoorzieningen interessante opties.

De volgende technieken zijn door Syntraal onderzocht:

- Collectieve warmtevoorzieningen
  - Collectief warmtenet op midden-temperatuur (MT-net)
  - Bronnet met individuele warmtepomp
  - Waterstofnet
- Individuele warmtevoorzieningen
  - Lucht/water warmtepomp
  - Warmtepomp met bodemlussen
  - PVT-panels

Een waterstofnet is als onhaalbaar beoordeeld vanwege de hoge kosten en de beperkte beschikbaarheid. Deze oplossing is dus niet tot hetzelfde detailniveau onderzocht als de andere genoemde oplossingen.

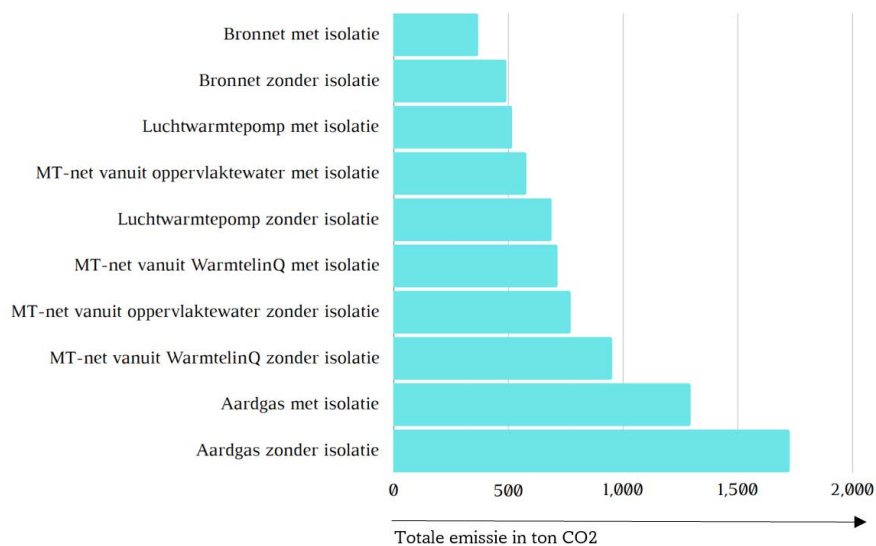
Bureau Syntraal heeft zowel kosten als CO<sub>2</sub>-reductie meegenomen in het onderzoek. Voor wat betreft kosten is uitgegaan van een 'Total Cost of Ownership' benadering. Dat houdt in dat de kosten van alle varianten met elkaar worden vergeleken over een periode van 30 jaar. Daarbij worden onderhoud en vervanging ook meegenomen. In figuur 2 is deze vergelijking te zien. Alle bedragen zijn inclusief BTW.



Figuur 2 – kosten warmtevoorzieningen over een periode van 30 jaar

Wat opvalt is dat bij veel warmte-oplossingen de isolatiemaatregelen zich niet terugverdienen binnen de levensduur van de maatregel. Hoewel isoleren altijd bijdraagt aan een lagere energierekening, is het daarom vooral verstandig om de isolatiemaatregel toe te passen bij de natuurlijke vervangmomenten van het onderhoud van het huis.

Rekening houdend met de totale emissie in ton CO<sub>2</sub> kwam Bureau Syntraal tot de volgende top 10 warmtevoorzieningen.



Figuur 3 -warmtevoorzieningen en volgorde van CO<sub>2</sub> reductie

Het onderzoeksrapport van Syntraal is de basis voor verdere uitwerking van een collectieve warmtevoorziening voor het Waardeiland.



#### **1.4. Samenwerking tussen bedrijventerrein De Waard en het Waardeiland**

Al enige jaren is de Stichting Energietransitie De Waard en Waardeiland (SEDWW) actief om voor beide gebieden zich in te zetten voor verduurzaming. Dat blijkt uit de volgende doelstellingen van de stichting:

- Het onderzoeken van de haalbaarheid van duurzame collectieve oplossingen voor elektriciteit - en/of warmteopwekking voor de wijken De Waard en het Waardeiland
- Het stimuleren van verduurzaming van gebouwen en woningen in de wijken De Waard en het Waardeiland
- Het uitvoeren van activiteiten die bijdragen aan het verkrijgen van draagvlak voor (collectieve) oplossingen voor energie- en/of warmte-opwekking

In deze startnotitie wordt voorgesteld om aan de slag te gaan met een collectieve warmtevoorziening voor het Waardeiland. Met de kennis van nu lijkt een collectieve warmtevoorziening voor het Waardeiland én bedrijventerrein De Waard samen niet haalbaar. De gemeente stelt daarom samen met ondernemers een aparte aanpak voor bedrijventerrein De Waard op. Op het moment van schrijven is de verwachting dat deze in 2025 klaar is. Voor het opstellen van deze aanpak wordt samen met de ondernemers in kaart gebracht welke wensen en mogelijkheden er zijn voor de besparing, opwek en opslag van energie voor de ondernemers van bedrijventerrein De Waard.

Er zijn nog steeds voldoende kansen voor beide buurten om te werken aan duurzame oplossingen voor warmte en elektriciteit. Zo ziet de Stichting bijvoorbeeld kansen voor het opwekken van zonne-energie op daken van bedrijventerrein De Waard waarbij ook bewoners profiteren van de opgewekte elektriciteit (volgens de zogenaamde Subsidieregeling Coöperatieve Energie-opwekking). De Stichting blijft daarom voor beide buurten actief om bewoners en ondernemers te ondersteunen bij de warmtetransitie. De Stichting bewaakt hiermee ook de samenwerking tussen beide buurten door zowel mee te werken aan het wijkuitvoeringsplan voor het Waardeiland als het plan voor de ondernemers voor bedrijventerrein De Waard.

## 2. Kernboodschap

**Dit hoofdstuk richt zich tot de bewoners en de ondernemers in het gebied. Het geeft kort aan wat zij de komende tijd kunnen verwachten en wat men nu al kan doen.**

### 2.1. Samen op weg naar een duurzaam en aardgasvrij Waardeiland

Het Waardeiland is een mooie buurt waar we trots op zijn. Om uw buurt nog mooier te maken, gaan we voor een duurzame energievoorziening. De gemeente heeft in 2022 de koers uitgezet voor een aardgasvrij Leiden. Het Waardeiland is aangewezen als één van de kansrijke buurten in de Transitievisie Warmte van Leiden (zie Hoofdstuk 1).

Daarom gaan we voor het Waardeiland een wijkuitvoeringsplan opstellen. Op bedrijventerrein De Waard starten we met een aanpak met en voor de ondernemers. Het wijkuitvoeringsplan voor het Waardeiland is uiterlijk in 2026 afgerond. In het wijkuitvoeringsplan komen de keuzes te staan om de overstap naar een aardgasvrije buurt te maken. Die overstap komt niet nu meteen, maar stap voor stap en uiterlijk in 2034 (als er een haalbaar en betaalbaar alternatief is en alle woningeigenaren voldoende tijd hebben gehad om deze overstap te maken).

### 2.2. Wat betekent dit voor u als eigenaar van een koopwoning op het Waardeiland?

- Zoals het er nu naar uitziet, verwarmt u uiterlijk in 2034 niet meer met een CV-ketel op aardgas. Als het wijkuitvoeringsplan in 2026 wordt vastgesteld is bekend welke warmtevoorziening het meest geschikt is voor uw woning. Op het moment van schrijven is dat nog onbekend. Het is ook aan de buurt zelf om hier een voorkeur voor uit te spreken. De gemeente kan deze voorkeur vervolgens met het toekomstige warmtebedrijf bespreken.
- Deze keuze kan gaan om een collectieve voorziening, zoals een warmtenet. Het kan ook gaan om een individuele voorziening, zoals een volledig elektrische warmtepomp voor uw eigen woning. Aan al deze voorzieningen zitten voor- en nadelen. Hoewel al veel is onderzocht, willen we de komende tijd nog veel uitzoeken over wat dat betekent voor het Waardeiland en welke voorziening(en) de voorkeur hebben.
- De gemeente ziet erop toe dat de gekozen voorziening betaalbaar blijft voor alle bewoners in het gebied. Wanneer we het wijkuitvoeringsplan verder uitwerken krijgen we meer zicht op de werkelijke kosten van de overstap. De stichting, het warmtebedrijf en de gemeente werken samen een betaalbaar voorstel uit. Dan weet u als bewoner wat de overstap gaat kosten en op welke manier u dat kan financieren.
- Wanneer er een collectieve warmtevoorziening komt, bent u niet verplicht om hieraan mee te doen. Het is aan u om te besluiten of u ook aangesloten wil worden op deze collectieve

warmtevoorziening. U kunt er ook voor kiezen om zelf uw woning van het aardgas af te halen (bijvoorbeeld) door middel van een warmtepomp.

- Het hangt van de gekozen warmtevoorziening af hoeveel verdere aanpassingen u moet doen aan uw woning, zoals isoleren of het vervangen van radiatoren.
- U kookt straks ook elektrisch in plaats van op aardgas. Hiervoor dient u een elektrische kookplaat aan te schaffen. Dit kan een inductiekookplaat of een keramische kookplaat zijn.
- Het kan zijn dat u nu al denkt om een (hybride) warmtepomp aan te schaffen. Dit kan financieel interessant zijn. De hybride warmtepomp maakt nog wel gebruik van aardgas. Deze kunt u na 2034 waarschijnlijk niet meer gebruiken. Het is verstandig om hier rekening mee te houden als u nadenkt over het aanschaffen van een hybride warmtepomp. Het is daarom slim om te vragen om een 'all electric'-ready warmtepomp of om eerst het wijkuitvoeringsplan af te wachten voordat u een beslissing neemt.

### **2.3. Wat betekent dit voor u als ondernemer en/of eigenaar van een bedrijfspand op bedrijventerrein de Waard?**

- Uit het onderzoek bleek dat een collectieve warmtevoorziening voor bedrijventerrein De Waard niet haalbaar lijkt. Dat betekent dat we in deze startnotitie er niet van uit gaan dat een dergelijke voorziening wordt aangeboden op bedrijventerrein De Waard. Voor het bedrijventerrein wordt vooralsnog geen wijkuitvoeringsplan opgesteld.

- SEDWW en de gemeente Leiden gaan graag het gesprek aan met de ondernemers in het gebied op welke wijze zij het meest geholpen zijn met de overstap op schone energie in het gebied. Hiervoor worden separate bijeenkomsten met ondernemers georganiseerd. Vanuit de input van de ondernemers wordt in 2025 een plan opgesteld hoe in het gebied energie wordt bespaard en wordt gewerkt aan gebruik van schone energie.

### **2.4. Wat betekent dit voor u als bewoner van een VVE-complex?**

- Zoals het er nu naar uitziet, verwarmt u uiterlijk in 2034 niet meer met een CV-ketel op aardgas. In 2026, bij vaststelling van het wijkuitvoeringsplan, is bekend welke warmtevoorziening het meest geschikt is voor uw woning. Op dit moment is dat nog onbekend en het is ook aan de buurt zelf om hier een voorkeur voor uit te spreken. De gemeente kan deze voorkeur vervolgens met het toekomstige warmtebedrijf bespreken.
- Als bewoner van een VVE-complex kan deze keuze gaan om een collectieve voorziening, zoals een warmtenet. Een andere optie is dat u zelf een nieuwe warmtevoorziening met uw VVE regelt. Aan al deze voorzieningen zitten voor- en nadelen. Hoewel al veel is onderzocht, willen we de komende tijd nog veel uitzoeken over wat dat betekent voor het Waardeiland en welke voorziening(en) de voorkeur hebben.
- De gemeente ziet erop toe dat de gekozen voorziening betaalbaar blijft voor alle bewoners in het gebied. Bij het verder uitwerken van het wijkuitvoeringsplan krijgen we meer zicht op de werkelijke kosten van de overstap en werken de stichting, het warmtebedrijf en de gemeente samen een betaalbaar

voorstel uit zodat u als bewoner weet wat de overstap gaat kosten en op welke manier u dat kan financieren.

- Wanneer er een collectieve warmtevoorziening komt, bent u niet verplicht om hieraan mee te doen. Het is aan u om te besluiten of u ook aangesloten wil worden op deze collectieve warmtevoorziening of dat u uw woning met uw VVE van het aardgas af wil halen (bijvoorbeeld) door middel van een warmtepomp.
- Het hangt van de gekozen warmtevoorziening af in hoeverre u verdere aanpassingen moet doen aan uw woning, zoals isoleren of het vervangen van radiatoren.
- U kookt straks ook elektrisch in plaats van op aardgas. Hiervoor dient u een elektrische kookplaat aan te schaffen. Dit kan een inductiekookplaat of een keramische kookplaat zijn.
- Het kan zijn dat u nu al overweegt om een (hybride) warmtepomp aan te schaffen. Dit kan financieel interessant zijn. Aangezien de hybride warmtepomp nog wel gebruik maakt van aardgas, is het verstandig om in uw overweging wel mee te nemen dat u deze na 2034 waarschijnlijk niet meer kan gebruiken. Het is daarom slim om te vragen om een 'all electric'-ready warmtepomp of om eerst het wijkuitvoeringsplan af te wachten voordat u een beslissing neemt.

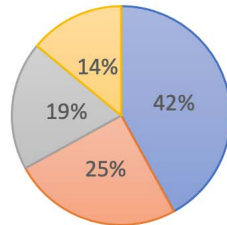
## **2.5. Hoe wordt u als bewoner van het Waardeiland betrokken bij de keuzes voor de warmtevoorziening?**

Op een aantal momenten wordt u gevraagd om uw mening te geven over de keuzes die in het plan komen. Dit gaat bijvoorbeeld om uw voorkeur voor een warmtevoorziening. Dat doet de gemeente op verschillende manieren, zodat alle bewoners hun mening kunnen geven. Aan het begin van 2024 heeft u al kunnen meedoen aan een online peiling waarin u gevraagd is welke warmtevoorzieningen op dat moment uw voorkeur hebben. Aan de peiling hebben 192 bewoners/ondernemers van het Waardeiland en bedrijventerrein De Waard meegedaan. Van deze peiling is een rapportage gemaakt met alle uitkomsten. Hieronder staat een aantal belangrijke bevindingen.

Het merendeel van de respondenten (85,4%) is eigenaar van een woning (zowel grondgebonden woning als appartement).

Op de vraag "waar men aan denkt" bij oplossingen voor de energietransitie geeft 42% aan dat betaalbaarheid het belangrijkste is, gevolgd door de haalbaarheid (25%) van de oplossingen. 19% vindt dat voor hen de duurzaamheid van de oplossingen het belangrijkste is. Andere respondenten noemen andere redenen als het belangrijkste voor hen zoals bijvoorbeeld de impact op het Waardeiland.

## Waar denkt u aan bij oplossingen voor de energietransitie?

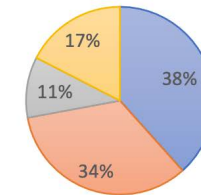


■ Betaalbaarheid ■ Haalbaarheid ■ Duurzaamheid ■ Divers

Bijna de helft van de respondenten vindt dat niet moet worden gekozen voor een gezamenlijke aanpak van de energietransitie (De Waard en Waardeiland); iets meer dan een kwart vindt van wel. Bijna de helft van degenen die de peiling hebben ingevuld dachten dat ze wel zouden aansluiten op een collectieve warmtevoorziening, maar meer dan een kwart vermoedt van niet. En een flink percentage weet het nog niet. De beweegredenen om mee te doen zijn bijvoorbeeld als het beter voor het milieu blijkt te zijn of dat een collectieve warmtevoorziening goedkoper zal zijn. Over het soort collectieve warmtevoorziening is men verdeeld; 11% denkt aan een midden temperatuur warmtenet, anderen (26%) aan een lage temperatuur warmtenet (bronnet). 43% heeft geen voorkeur of weet het nog niet.

Op de vraag wanneer men, na een gunstig aanbod van het warmtebedrijf, zou aansluiten, antwoordt 33% dat zij dat zouden doen zodra de collectieve warmtevoorziening gerealiseerd is en het mogelijk is aan te sluiten. Anderen (29%) zouden aansluiten zodra het voor hen financieel gunstig is of wanneer hun huidige warmtevoorziening (bijvoorbeeld de CV-ketel) vervangen moet worden (9%). 15% sluit zich, ondanks een goed aanbod van het warmtebedrijf, niet aan op de collectieve warmtevoorziening.

## Wanneer zou u, na een gunstig aanbod van het warmtebedrijf, zich aansluiten op een collectieve warmtevoorziening?



■ Als de collectieve warmtevoorziening er is  
 ■ Als het financieel gunstig is  
 ■ Als huidige warmtevoorziening vervangen moet worden  
 ■ Ik sluit me liever niet aan op een collectieve warmtevoorziening

Redenen waarom men zou overwegen voor een individuele warmtevoorziening te kiezen, zijn voornamelijk omdat men met een collectief warmtenet te afhankelijk van andere partijen wordt (42%). Of omdat men denkt dat een collectieve warmtevoorziening er niet gaat komen. Als laatst is genoemd dat er al veel van dit soort projecten mislukt zijn (33%). Als men voor de individuele



warmtevoorziening kiest, kiezen velen voor een luchtwarmtepomp met buitenunit en doen dat in overleg met de installateur om de minst geluidsoverlast producerende oplossing te vinden (32%) of men kiest een volledig elektrische CV-ketel oplossing. Er worden geen bindende conclusies aan verbonden.

In 2025 organiseert de stichting energietransitie De Waard en Waardeiland (SEDWW) samen met de gemeente Leiden een aantal bijeenkomsten waarin we gezamenlijk tot de verdere keuzes willen komen die in het wijkuitvoeringsplan komen te staan.

## 2.6. En wat kunt u nu al doen?

- Is uw CV-ketel aan vervanging toe? Dan is het niet verstandig om een volledig nieuwe CV-ketel aan te schaffen. Mogelijk wilt u wachten tot een aanbod komt voor een collectieve warmtevoorziening. In dat geval kunt u bijvoorbeeld tijdelijk een CV-ketel huren. U kunt ook al meteen de overstap maken op schone energie door een individuele warmtepomp aan te schaffen. Dat zorgt er wel voor dat er minder kans is dat er een goed aanbod voor een collectieve voorziening komt.
- U kunt zelf de overstap al maken naar elektrisch koken.
- U kunt de 'schil' van uw woning goed isoleren: het dak, de vloer en de gevel (spouwmuur). Isoleren is altijd verstandig.
- Er zijn veel slimme dingen mogelijk om zelf energie en geld te besparen. Denk onder meer aan een waterbesparende douchekop, tochtstrips en radiatorfolie.



Bewoners die aan de slag willen met het verduurzamen van hun woning of bedrijfspand (waaronder bovengenoemde maatregelen) kunnen terecht bij:

- **Energiefixers:** energiefixers zijn enthousiaste Leidenaren die bewoners uit sociale huurwoningen helpen bij het uitvoeren van kleine maatregelen om meer energie te besparen in huis. Lees meer op de website <http://energiefixers071.nl/>
- **Energiecoaches:** energiecoaches zijn enthousiaste Leidenaren die zelf al flink bezig zijn geweest om hun eigen woning duurzamer te maken. Zij helpen woningeigenaren en huurders graag bij energiebesparing in huis. Lees meer op de [website EnergiekLeiden.nl](http://EnergiekLeiden.nl).

Voor huiseigenaren zijn er nog twee extra opties voor het verduurzamen van hun woning, namelijk:

- **Duurzaam Bouwloket:** het Duurzaam Bouwloket is het energieloket van de gemeente Leiden. Het Duurzaam Bouwloket helpt bij vragen over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken. Lees meer op de [website van het Duurzaam Bouwloket](http://hetDuurzaamBouwloket.nl).
- **Subsidie Lokale energie-initiatieven Leiden:** de subsidie Lokale energie-initiatieven Leiden is bedoeld om de betrokkenheid van Leidse inwoners bij de energietransitie te stimuleren. Het gaat om concrete acties en activiteiten met een positief effect op de energietransitie en/of op de CO<sub>2</sub>-reductie in de stad. Meer informatie is beschikbaar op de [website van de gemeente](http://www.leiden.nl).

Ook zijn er de volgende provinciale en landelijke subsidie- en financieringsregelingen:

- **ISDE subsidie:** landelijke subsidie voor bijvoorbeeld isolatiemaatregelen of een warmtepomp voor woningeigenaren. Meer informatie is beschikbaar op de [website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland](http://www.rijksdienstvoorondernemendnederland.nl).
- **EEH subsidie:** landelijke subsidie gericht op energiebesparende isolatiemaatregelen voor Vereniging van Eigenaars (VvE). Meer informatie is beschikbaar op de [website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland](http://www.rijksdienstvoorondernemendnederland.nl).
- **SVVE subsidie:** landelijke subsidie gericht op energieadvies, isolatie, warmtepomp, zonneboiler, aansluiting warmtenet voor Vereniging van Eigenaars (VvE). Meer informatie is beschikbaar op de [website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland](http://www.rijksdienstvoorondernemendnederland.nl).
- **Nationaal Warmtefonds:** lening waarmee eigenaar-bewoners en VvE's energiebesparende investeringen voor hun eigen woning kunnen betalen. Eigenaar-bewoners met een gezamenlijk inkomen onder de €60.000 kunnen lenen tegen 0% rente. Meer informatie is beschikbaar op de [website van het Nationaal Warmtefonds](http://www.nationaalwarmtefonds.nl).

## 3. Organisatie

**De werkgroep gaat aan de slag met het opstellen van het wijkuitvoeringsplan. Dit hoofdstuk beschrijft hoe de werkgroep hierbij wordt geadviseerd en hoe het besluitvormingstraject eruit ziet.**

### 3.1. Rol van de bewoners

In de Transitievisie Warmte heeft de gemeente Leiden bepaald dat de regisserende rol van de gemeente betekent dat we voortdurend in gesprek zijn met de mensen en partijen om wie het gaat: bewoners, ondernemers, woningcorporaties, warmtebedrijven en andere stakeholders. Het uitgangspunt voor het Waardeiland is dat we ten aanzien van bewoners streven naar een hoog niveau van participatie, namelijk co-creatie waar mogelijk. Dat wil zeggen dat de bewoners met de gemeente en de andere betrokken partijen gezamenlijk optrekken om tot een wijkuitvoeringsplan te komen.

Bewoners zijn zoveel mogelijk vertegenwoordigd in de werkgroep voor het wijkuitvoeringsplan. Ze kunnen zich ook aanmelden voor de klankbordgroep (zie hiervoor paragraaf 3.3.7). Zo zijn zij onder andere betrokken bij de voorbereiding van het aanbod voor de collectieve warmtevoorziening. De klankbordgroep denkt met de werkgroep en het toekomstige warmtebedrijf mee over het ontwikkelen van een aanbod voor een collectieve warmtevoorziening voor het Waardeiland. Ook levert de klankbordgroep input voor de keuzes die in het wijkuitvoeringsplan komen te staan.

Verder denken zij mee over de aanpak voor energiebesparing en energie-opwek voor bedrijventerrein De Waard.

Het is vervolgens aan de bewoners op het Waardeiland of zij gebruik willen maken van dit (collectieve) aanbod of dat zij liever hun woning via een individuele warmtevoorziening op schone energie over willen laten stappen.

### 3.2. Rol van de gemeente

De gemeente ziet het als haar taak om:

- Het voortouw te nemen in het opstellen van het wijkuitvoeringsplan;
- Er zorg voor te dragen dat er een betaalbaar, duurzaam en betrouwbaar aanbod komt voor een collectieve warmtevoorziening;
- De keuzes die in het wijkuitvoeringsplan komen te staan (bijvoorbeeld de collectieve warmtevoorziening) in samenspraak met bewoners te maken en door het college van B&W te laten vaststellen;
- Deel te nemen aan de werkgroep en samen met hen activiteiten voor bewoners te organiseren;
- Zorg te dragen voor de juridische verankering van de nieuwe warmtevoorziening (o.a. door een warmtekavel vast te stellen en een integraal verantwoordelijk warmtebedrijf aan te wijzen).

De gemeente hanteert in de zoektocht naar een collectieve warmtevoorziening dus de uitgangspunten betaalbaar, duurzaam en betrouwbaar. Dat wil zeggen dat de gemeente waakt voor de betaalbaarheid voor alle betrokken partijen, de duurzaamheids-winst en de technische haalbaarheid om tijdig de overstap te kunnen maken. Daarnaast probeert de gemeente 'werk met werk' te maken, zodat bijvoorbeeld in de uitvoering de straat niet onnodig vaak open hoeft. De gemeente is daarbij onafhankelijk. Dat wil zeggen dat ze op voorhand geen voorkeur heeft voor een warmtevoorziening in de buurt. Wel heeft de gemeente op voorhand de overtuiging dat een collectieve warmtevoorziening uiteindelijk duurzamer en betaalbaarder is dan wanneer alle gebouwen op individuele wijze de overstap naar aardgasvrij moeten maken. Tegelijkertijd ziet de gemeente keuzevrijheid als een groot goed en worden gebouweigenaren niet verplicht om gebruik te maken van de collectieve warmtevoorziening.

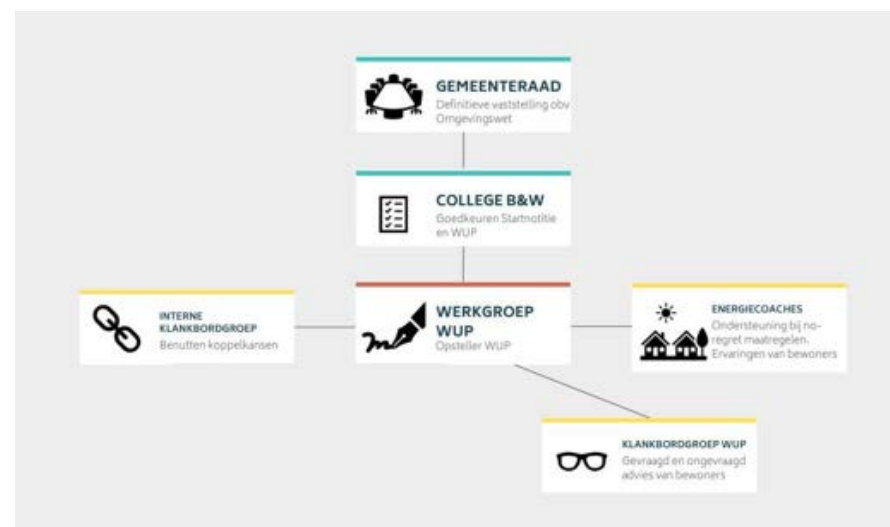
### 3.3. Organisatiemodel

De volgende organisatieonderdelen spelen een rol bij de totstand-koming van het wijkuitvoeringsplan (zie ook figuur 1):

- Gemeenteraad van Leiden
- College van Burgemeester en Wethouders
- Energiecoaches
- Werkgroep wijkuitvoeringsplan Waardeiland en Bedrijventerrein De Waard
- Klankbordgroep wijkuitvoeringsplan Waardeiland en Bedrijven-terrein De Waard
- Gemeentelijke klankbordgroep

#### 3.3.1. Gemeenteraad van Leiden

Het wijkuitvoeringsplan wordt vastgesteld door het college van B&W (zie ook paragraaf 3.3.2). Het is vervolgens aan de gemeenteraad om het wijkuitvoeringsplan juridisch te verankeren door deze op te nemen in het bestaande omgevingswet.



Figuur 1- Organisatiemodel wijkuitvoeringsplan Waardeiland en Bedrijventerrein De Waard

De gemeenteraad wordt op verschillende momenten betrokken bij het wijkuitvoeringsplan. Zo weten zij van tevoren waar aan gewerkt wordt. Dit begon met de goedkeuring van de Transitie-visie Warmte in begin 2022. Toen is het Waardeiland, samen met bedrijventerrein De Waard, aangewezen als een 'kansrijke wijk' voor het wijkuitvoeringsplan.

De volgende stap is om de aanpak, planning en fasering van dit plan vast te leggen in een startnotitie. Deze startnotitie wordt met de gemeenteraad gedeeld voor informatie. Daarnaast zal de gemeenteraad in 2025 de kaders bepalen voor de gebiedsgerichte aanpak, met behulp van de Uitgangspunten Gebiedsgerichte Warmtetransitie (UGW). Dat doet de gemeenteraad door, op hoofdlijnen, te besluiten over rolneming van de gemeente in een publiek integraal warmtebedrijf en de inzet van financiële instrumenten om de kosten van de overstap naar een duurzame warmtevoorziening te waarborgen.

### **3.3.2. College van B&W**

De stukken die worden voorgelegd aan de gemeenteraad (waaronder de startnotitie en het wijkuitvoeringsplan) worden eerst vastgesteld door het college van B&W. Yvonne van Delft is de verantwoordelijke wethouder. Ze is nauw betrokken bij de voortgang van het wijkuitvoeringsplan en zal op verschillende momenten ook het gesprek aangaan met de bewoners. Voorafgaand aan de vaststelling van het wijkuitvoeringsplan is het college van B&W op een aantal momenten aan zet om akkoord te gaan met de voorstellen:

- Vaststelling van deze startnotitie waarin wordt vastgelegd op welke wijze er wordt toegewerkt naar een wijkuitvoeringsplan
- Vaststelling van de warmtekavel
- Aanwijzing van het warmtebedrijf of verlenen van een ontheffing voor klein collectief warmtesysteem (publiek integraal, tenzij zich geen publieke partijen zich melden)
- Vaststellen van het uitgewerkte kavelplan

Deze stappen worden in het volgende hoofdstuk verder toegelicht.

Op elk moment toetst het college in de desbetreffende stap of er nog steeds vertrouwen is in het toewerken naar een betaalbaar, duurzaam en betrouwbare warmtevoorziening.

### **3.3.3. Energiecoaches**

In 2025 en 2026 wordt op het Waardeiland gewerkt aan een wijkuitvoeringsplan voor een aardgasvrije toekomst. Ondertussen zijn de bewoners ook actief. Veel van hen willen al beginnen met maatregelen zoals zonnepanelen, elektrisch koken, isolatie en energiebesparing, of zelfs (hybride) warmtepompen.

De energiecoaches van de coöperatie Energiek Leiden helpen de bewoners hierbij. Zij hebben zelf al maatregelen genomen en kunnen hun ervaringen delen. Ook geven ze informatie, bijvoorbeeld via flyers, over welke maatregelen verstandig zijn. De energiecoaches delen hun ervaringen met de Werkgroep wijkuitvoeringsplan, zodat deze nuttige informatie kan worden gebruikt voor het wijkuitvoeringsplan.

### **3.3.4. Werkgroep wijkuitvoeringsplan**

De Werkgroep wijkuitvoeringsplan is de opsteller van het wijkuitvoeringsplan en bewaakt de voortgang. Zij is onder andere actief met het organiseren van bijeenkomsten, het betrekken van experts om onafhankelijk onderzoek te doen en enquêtes uit te zetten. Zij ontvangt input vanuit de buurt (door enquêtes, bewonersavonden, de Klankbordgroep, etc.) en de energiecoaches. In de werkgroep zit de stichting Energietransitie De Waard en Waardeiland

(SEDWW) en de Gemeente Leiden. Verder zijn er drie agendaleden: de Provincie Zuid-Holland (vanwege hun rol als subsidieverstrekker voor het onderzoek van Syntraal), drinkwaterbedrijf Dunea (vanwege hun drinkwaterleidingen in de ondergrond) en Liander (vanwege hun belang als netbeheerder van het huidige gas- en elektranet). Agendaleden worden niet geacht bij elke vergadering te zijn, maar wel om actief input te leveren op de te ontwikkelen stukken. De frequentie van samenkomen is iedere vier weken. In onderstaand kader is de reactie van Dunea en Liander op deze startnotitie opgenomen.

### **Reactie Liander**

“Net als in de rest van Leiden, staat Liander voor het Waardeiland voor een opgave om het bestaande elektriciteitsnet te verzwaren. Hiervoor moeten elektriciteitshuisjes in de wijk worden bijgeplaatst en bestaande elektriciteitshuisjes worden vervangen. Op het Waardeiland wordt voor het Wijkuitvoeringsplan onderzocht hoe de hele buurt de overstap kan maken op schone energie. Hiervoor zijn verschillende alternatieven voor aardgas in beeld. Deze verschillende alternatieven hebben ook een impact op het elektriciteitsnet. Liander heeft aangegeven dat in algemene zin een hoge temperatuur warmtenet de minste impact heeft op het elektriciteitsnet, een laagtemperatuur warmtenet een grotere impact heeft en de individuele luchtwarmtepomp de grootste impact. Wat dit precies betekent voor het Waardeiland wordt in nauw overleg met Liander en het (toekomstige) warmtebedrijf verder uitgezocht en krijgt een plek in het Wijkuitvoeringsplan.”



### Reactie Dunea

“De wijk Waardeiland bestaat vooral uit pvc-leidingen uit 1975 die voorlopig niet aan vervanging toe zijn. Verder ligt er circa 550 meter aan AC-leidingen uit 1971 die wel vervangen dienen te worden. Dat is maar een klein deel van het project, dus de impact is beperkt. De storingen in de wijk zijn vrij laag, dus geen reden tot vroegtijdige vervanging van de pvc-leidingen. Er lopen geen transportleidingen van Dunea door het gebied.

Als er wordt gekozen voor een middentemperatuur-warmtenet, dient er rekening gehouden te worden met 1,5 meter dagmaat tussen de warmte- en waterleiding in verband met opwarming. Ook graag rekening houden met de ruimte in de ondergrond (bijvoorbeeld door grand-design uitkomst mee te nemen in de overweging).

Individuele warmtevoorzieningen kunnen leiden tot verzwarend van het elektriciteitsnet. Dit leidt weer tot meer warmteafgifte in de ondergrond en daarom dient er ook voldoende afstand tussen warmte- en elektrakabel aangehouden te worden. Onderzoeken daarnaar zijn nog niet gestart, dus de minimale afstand is op dit moment niet bekend.”

### 3.3.5. Klankbordgroep wijkuitvoeringsplan

De Klankbordgroep vertegenwoordigt de stemmen van bewoners en ondernemers uit het Waardeiland en de Waard. Hun taak is om de Werkgroep gevraagd en ongevraagd te adviseren. En om bij te sturen waar nodig voor het wijkuitvoeringsplan en de separate aanpak voor ondernemers.

In de Klankbordgroep zitten bewoners en ondernemers met belangrijke kennis over relevante onderwerpen. De Werkgroep vraagt op verschillende momenten om advies of legt documenten voor aan de Klankbordgroep. Deze groep komt onregelmatig bijeen. Er is dus geen vaste vergaderfrequentie; de bijeenkomsten worden gepland op basis van de fasen van het wijkuitvoeringsplan.

### 3.4. Gemeentelijke inzet

In deze paragraaf worden de gemeentelijke kosten inzichtelijk gemaakt voor het proces om tot een wijkuitvoeringsplan voor Waardeiland te komen. Voor de directe ambtelijke inzet wordt uitgegaan van **0,45 fte** per jaar tot aan de vaststelling van het wijkuitvoeringsplan. Dit is verdeeld over:

- Projectleiding: 0,15 fte.
- Projectondersteuning: 0,2 fte.
- Ondersteuning communicatie: 0,1 fte

Daarnaast is de inschatting dat ongeveer **0,1 fte** nodig is aan indirecte ambtelijke inzet. Dit is bijvoorbeeld de inzet die gedaan wordt door de betrokkenheid van een aantal ambtenaren in het verkennen en benutten van koppelkansen.

Deze gemeentelijke inzet vertegenwoordigt een bedrag van € 50.000,- ex. BTW.

Voor wat betreft de overige kosten is onze inschatting dat een bedrag benodigd is van € 25.000,- ex. BTW.

Deze inschatting is gebaseerd op de volgende bedragen:

- Inhuur expertise € 10.000,-
- Locatie en catering bewonersavonden: € 5.000,-
- Verdere out-of-pocket kosten (onder andere drukwerk): € 5.000,-
- Onvoorzien: € 5.000,-

*In de begroting van het programma energietransitie is uitgegaan van een totale gemeentelijke inzet van € 75.000,- voor 2024. Voor 2025 volgt een aparte begroting. Verwacht wordt dat de kosten dan hoger zullen zijn door extra verdiepend onderzoek en een hogere participatiegraad vanaf fase 3.*

Vanuit het uitgangspunt dat betaalbaarheid belangrijk is, wordt mogelijk ook een bijdrage of investering van de gemeente verwacht om de collectieve warmtevoorziening voor alle bewoners mogelijk te maken. Dit zal blijken uit de berekeningen die gedaan worden voor de warmtevoorzieningen in het wijkuitvoeringsplan.



## 4. Aanpak

Dit hoofdstuk legt uit hoe we stap voor stap tot een vastgesteld wijkuitvoeringsplan voor het Waardeiland komen.

De werkgroep volgt hierbij zeven fases om van start naar uitvoering te gaan (zie figuur 4). Deze fases zijn gebaseerd op het Plan van Aanpak voor Gebiedsgerichte Warmtetransitie in Leiden, en recente wetgeving Wcw en Wgiw (zie Bijlage 2 - beleidskader). Het maken van het wijkuitvoeringsplan duurt ongeveer drie jaar. We beginnen vanaf de start van het onderzoek van Syntraal in de eerste helft van 2022. We streven ernaar dat stap 5 uiterlijk in de eerste helft van 2026 klaar is. Daarna hebben we 8 jaar de tijd om het plan uit te voeren. Vanaf het begin organiseren we regelmatig bijeenkomsten waarbij bewoners kunnen meedenken.



Figuur 5 - Stappenplan wijkuitvoeringsplan Waardeiland

### 4.1. Fase 1: Samen starten

Bewoners van het Waardeiland denken al een paar jaar na over een duurzame toekomst voor hun buurt. In november 2019 werd er een drukbezochte informatieavond georganiseerd. Er is toen ook gekeken naar mogelijkheden om Waardeiland samen te laten werken met bedrijventerrein De Waard. Verder hebben de Hogeschool van Amsterdam (2020) en de Ondernemersvereniging

De Waard (2021) eerder onderzoeken gedaan naar de mogelijkheden. In 2021 werd de Stichting Energietransitie Waardeiland en De Waard opgericht.

Het proces kwam in een stroomversnelling toen het initiatief subsidie kreeg van de Gemeente Leiden en de Provincie Zuid-Holland. Met deze subsidie kon het initiatief een haalbaarheids-onderzoek laten doen door een onderzoeksbureau. Hier werd begin 2022 bureau Syntraal voor geselecteerd. Ook werd het Waardeiland met bedrijventerrein De Waard in de Transitievisie Warmte opgenomen als 'kansrijke wijk'.

#### 4.2. Fase 2: Onderzoeken

Bureau Syntraal is halverwege 2022 gestart met het onderzoeken naar verschillende mogelijkheden. Dit onderzoek is inmiddels afgerond (zie paragraaf 1.3). Bureau Syntraal hanteerde hierbij een 'trechter' om samen met bewoners en ondernemers tot een voorkeurs-warmtevoorziening te komen. Dit is een voorziening die volgens verschillende criteria het beste lijkt te passen bij het gebied. Allereerst heeft bureau Syntraal uitvoerig onderzoek gedaan naar verschillende warmtevoorzieningen voor het gebied. Tijdens een goed bezochte bewonersavond op 8 november 2022 zijn de eerste bevindingen van dit onderzoek aan bewoners gepresenteerd.

Van alle mogelijke warmtevoorzieningen heeft bureau Syntraal de volgende criteria in kaart gebracht.

- Duurzaamheid / CO<sub>2</sub> reductie
- Gebruikerskosten
- Impact op de openbare ruimte; zoals het plaatsen van warmte-overdrachtstations en middenspanningsruimtes (voor elektra)
- Impact op de woning
- Impact op de bedrijfspanden
- Organisatie
- Leveringszekerheid

Het geleverde onderzoek biedt nu de mogelijkheid om tot een voorkeurs-warmtevoorziening te komen samen met bewoners en ondernemers. Daartoe is eerst een peiling in maart en april 2024 georganiseerd waarbij bewoners en ondernemers hun voorkeuren konden aangeven ten aanzien van de energietransitie en mogelijke samenwerking (zie Hoofdstuk 2). De peiling is door 192 respondenten ingevuld. Op basis van de peiling worden geen definitieve keuzes gemaakt. Echter biedt het wel belangrijke inzichten voor de vervolgstappen.

Een belangrijke conclusie uit het rapport was dat een gezamenlijke warmtevoorziening van het Waardeiland met bedrijventerrein De Waard **samen** onhaalbaar lijkt. In de peiling onder bewoners en ondernemers is ook aangegeven dat een dergelijke gezamenlijke warmtevoorziening niet zinvol is om nu verder te verkennen. Voor het Waardeiland wordt daarom een traject in gang gezet om te komen tot een warmtebedrijf dat verantwoordelijk wordt voor de warmtelevering in dit gebied. Voor het bedrijventerrein wordt

samen met de ondernemers een apart traject in gang gezet waarin wordt verkend op welke wijze (en op welke termijn) de ondernemers de overstap op schone energie gaan maken. Er vindt wel regelmatig afstemming plaats om gezamenlijke kansen te blijven benutten.

Aanvullend onderzoek is in fase 3 nodig naar een nader ingevuld kostenplaatje van de warmtevoorzieningen, de inpasbaarheid in de openbare ruimte en in de woningen.

### 4.3. Fase 3: Lijst van wensen

Het onderzoek en de bewonerspeiling uit fase 2 zijn het vertrekpunt voor deze derde fase: 'lijst van wensen'. In deze fase maken we samen met de bewoners van het Waardeiland een lijst van wensen. In deze lijst van wensen nemen we de voorkeuren van bewoners op die uit het onderzoeks- en participatieproces tot op heden naar voren zijn gekomen. Bij het betrekken van een warmtebedrijf (fase 4) worden deze wensen met het desbetreffende warmtebedrijf besproken met als doel om deze zoveel mogelijk te laten terugkomen in het (globale) kavelplan en daarmee ook in het uiteindelijke wijkuitvoeringsplan.

Deze wensen hebben bijvoorbeeld betrekking op voorkeuren ten aanzien van de uiteindelijke warmtevoorziening, de duurzaamheid en/of de locatie van de bron, koeling en opslag, de betaalbaarheid van de overstap, het moment van aansluiten en de mogelijke aanpassingen aan de woningen. Om bewoners goed geïnformeerd hun wensen aan te kunnen laten geven, zorgen we ervoor dat alle mogelijkheden helder aan hen uitgelegd worden via

verschillende communicatiekanalen. Deze **lijst van wensen** wordt gebruikt in het gesprek met het warmtebedrijf voor het opstellen van het globale kavelplan.

Om in een volgende stap een warmtebedrijf aan te wijzen, moet er in fase 3 wel door het college worden besloten of er een warmtekavel wordt vastgesteld óf een ontheffing wordt verleend voor een klein collectief systeem.

De vaststelling van een warmtekavel wil zeggen dat op termijn het gebruik van aardgas niet meer mogelijk is. Een warmtebedrijf wordt dan verantwoordelijk gesteld voor het leveren van duurzame warmte. Iedereen krijgt de mogelijkheid om van deze warmtevoorziening gebruik te maken. Omdat het Waardeiland bestaat uit minder dan 1500 aansluitingen is het ook mogelijk dat het college een ontheffing verleend voor een zogenaamd 'klein collectief systeem'. Het college heeft de keuze tussen een kavelaanwijzing of het verlenen van een ontheffing. Het verlenen van een ontheffing is alleen mogelijk voor systemen met minder dan 1500 aansluitingen. Een klein collectief systeem met een ontheffing is minder zwaar gereguleerd dan een warmtekavel.

In deze fase onderzoeken we daarom eerst wat de meest passende keuze (warmtekavel of ontheffing) is voor het Waardeiland. Zodra dit is besloten, wordt er (in een volgende fase) een warmtebedrijf aangewezen dat voor de komende 20 tot 30 jaar de warmtevoorziening gaat regelen. Ook wordt er extra onderzoek gedaan naar het eerdere werk van Syntraal. Dit onderzoek gaat over een gedetailleerdere business case en over de gevolgen

van de warmtevoorziening voor de openbare ruimte en de woningen. Verder wordt gekeken hoe koeling van woningen en opslag van warmte en kou kunnen worden geregeld.

Het resultaat van deze fase is een vastgestelde **warmtekavel of een ontheffing voor een klein collectief systeem** en een **lijst van wensen** voor het toekomstige warmtebedrijf.

#### **4.4. Fase 4: Warmtebedrijf**

Volgens de Wcw (Wet collectieve warmte), die beoogd wordt op 1 juli 2025 in werking te treden, moet het college van B&W een warmtebedrijf aanwijzen voor het gebied. Dit bedrijf wordt voor het gebied verantwoordelijk voor de nieuwe warmtevoorziening. Dit behelst de transport en levering binnen een doelmatig en duurzaam systeem, waarbij de leveringszekerheid gegarandeerd wordt.

Bij het schrijven van deze startnotitie is de Wcw nog niet in stemming gebracht bij de Tweede Kamer. Het vorige kabinet Rutte IV was akkoord en de Raad van State heeft er een advies over uitgebracht.



In fase 4 wijst het college van B&W een warmtebedrijf aan. Grofweg twee soorten warmtebedrijven komen volgens de Wcw in aanmerking voor een aanwijzing:

1. Een **warmtebedrijf met een publiek meerderheidsbelang**, waarbij ten minste 50% van het bedrijf in handen van de gemeente, de provincie, het rijk of een ander openbaar lichaam moet zijn.
2. Een warmtebedrijf dat is opgezet door een **warmtegemeenschap**. Een warmtegemeenschap is een rechtspersoon of personenvennootschap waar leden of aandeelhouders vrijwillig kunnen toe- en uittreden. Dit zijn bijvoorbeeld de bewoners in het gebied.

Mocht het zo zijn dat deze twee soorten warmtebedrijven niet beschikbaar zijn, dan bestaat de mogelijkheid om een privaat warmtebedrijf een aanwijzing te geven.

Het potentiële warmtebedrijf maakt allereerst een globaal kavelplan. Bij het maken van dit **globale kavelplan** wordt de eerder opgestelde lijst van wensen met het potentiële warmtebedrijf besproken. Het doel van deze gesprekken is om de wensen van bewoners zo veel mogelijk terug te laten komen bij de totstandkoming van de toekomstige warmtevoorziening van het Waardeiland.

Aan de hand van dit globaal kavelplan en op basis van een positieve toetsing van de ACM van de financiële en organisatorische positie van het warmtebedrijf wijst het college definitief het warmtebedrijf aan voor het gebied. Het globaal kavelplan mag alleen worden afgekeurd door het college als deze onhaalbaar lijkt te zijn.

Wanneer het college van B&W een warmtebedrijf heeft aangewezen, heeft het warmtebedrijf voor 20 tot 30 jaar de verplichting om warmte te leveren.

Het warmtebedrijf maakt vervolgens een uitgewerkt **kavelplan**. In het kavelplan wordt gedetailleerd aangegeven hoe om wordt gegaan met zaken als de leveringszekerheid, ontwikkeling, aanleg, exploitatie en de manier waarop toekomstige gebruikers bij dit proces worden betrokken. Het bevat ook een ontwerp van de collectieve warmtevoorziening en geeft aan wat de kosten voor alle betrokken partijen zijn. Het college van B&W moet het kavelplan goedkeuren.

Op basis van dit kavelplan, maakt de gemeente een wijkuitvoeringsplan waarin de concrete maatregelen worden beschreven die nodig zijn om de wijk over te laten stappen op schone energie. Deze wordt in de volgende stap voorgelegd aan het college van B&W.

Resultaat van fase 4 is daarmee een **concept wijkuitvoeringsplan** (inclusief uitgewerkt **kavelplan**) en een aangewezen **warmtebedrijf**.

#### 4.5. Fase 5: Besluiten

In deze fase stelt het college van B&W het wijkuitvoeringsplan definitief vast. Vervolgens is de gemeenteraad aan zet om het wijkuitvoeringsplan voor het Waardeiland op te nemen in het huidige omgevingsplan. In het omgevingsplan worden de nodige regels opgenomen over de aan te leggen warmtenetten en de inzet van de aanwijsbevoegdheid. Als dit is gebeurd, is het wijkuitvoeringsplan juridisch verankerd en kan de uitvoering van start.

Met de vaststelling van het wijkuitvoeringsplan en de bijbehorende wijzigingen in het omgevingsplan, is de gemeente voornemens om ook de zogenaamde 'Aanwijsbevoegdheid' uit de Wet Gemeentelijke Instrumenten Warmtetransitie (Wgiw) in te zetten.

De Wgiw is op 23 april 2024 door de Tweede Kamer goedgekeurd. Op het moment van schrijven is de wet nog niet in stemming gebracht in de Eerste Kamer.

De Wgiw houdt in dat de gemeente voor het gebied een datum benoemt vanaf wanneer het verwarmen van gebouwen door middel van aardgas en het transport daarvan op het Waardeiland wordt verboden. Die datum wordt op een moment in de toekomst gezet, waarvan de gemeente van mening is dat alle gebouweigenaren een 'redelijke termijn' hebben gehad om op de nieuwe warmtevoorziening over te stappen of op individuele wijze de overstap op schone energie te maken. De gemeente gaat op dit moment uit van een redelijke termijn van 8 jaar.

Resultaat van deze fase is een **gewijzigd omgevingsplan** inclusief definitief **wijkuitvoeringsplan** en de start van de redelijke termijn voor de overstap op schone energie.

#### 4.6. Fase 6: Aanbieden

In fase 6 is het nieuwe warmtebedrijf verplicht om alle bewoners op het Waardeiland een aanbod te doen van de nieuwe collectieve warmtevoorziening. Bewoners zijn niet tot deelname verplicht. Degenen die niet meedoen met het aanbod van het warmtebedrijf dienen zelf een alternatief te realiseren en dit ook aan het warmtebedrijf aan te geven (de zogenaamde **opt-out regeling**). Wanneer een bewoner geen gebruik maakt van de opt-out regeling wordt ervan uitgegaan dat zij aangesloten worden op de nieuwe collectieve warmtevoorziening. Het is dus zaak om goed aan de bewoner te communiceren dat er een keuze van ze wordt gevraagd.

Het warmtebedrijf gaat vervolgens ervoor zorgen dat alle bewoners die mee willen doen in een volgende fase worden aangesloten op de nieuwe collectieve warmtevoorziening. De gemeente (samen met het Energieloket) biedt daarnaast ondersteuning aan voor de bewoners die liever op individuele wijze hun gebouw op schone energie willen laten overstappen. Het zal daarom zo zijn dat zowel bij een collectief als individueel warmte-aanbod bewoners zoveel mogelijk ontzorgd worden in het aardgasvrij maken van de woning. Dat wil zeggen dat alle benodigde aanpassingen in het aanbod van het warmtebedrijf zijn opgenomen (zoals isolatie, aanpassing van de radiatoren, elektrisch koken, afgifteset en/of warmtepomp).

Daarnaast worden eventuele subsidies en mogelijkheden om te lenen meegenomen.

Resultaat van deze fase is een **overzicht van bewoners van het Waardeiland die mee willen doen** aan de collectieve warmtevoorziening.

#### **4.7. Fase 7: Uitvoeren**

In fase 7 realiseert het warmtebedrijf de warmtevoorziening die in het aanbod uit fase 6 aan de bewoners is gedaan. Er worden maatregelen getroffen om de hinder voor bewoners en gebruikers zo beperkt mogelijk te houden. Ook als de warmtevoorziening bij de bewoners is gerealiseerd, wordt gemonitord of deze voorziening voldoet aan de in het wijkuitvoeringsplan opgestelde voorwaarden. Waar nodig wordt bijgestuurd. Het eindresultaat is dat alle gebouwen op het Waardeiland de overstap hebben gemaakt op schone energie.

# Bijlage 1 – Begrippenlijst

## **Bronnet met individuele warmtepomp**

Een bronnet met individuele warmtepomp is een verwarmingssysteem waarbij meerdere gebouwen of woningen zijn aangesloten op een gedeeld netwerk van leidingen die zijn verbonden met een centrale warmtebron. In dit systeem wordt warm of koud water door het netwerk getransporteerd naar de individuele gebouwen, waar elk gebouw een eigen warmtepomp heeft om de temperatuur verder aan te passen voor verwarming of koeling.

## **Collectief warmtenet op midden-temperatuur**

Een collectief warmtenet op midden-temperatuur is een systeem waarbij warmte op een matige temperatuur (meestal tussen 45°C en 70°C) wordt gegenereerd en gedistribueerd naar meerdere gebouwen of woningen. Dit type warmtenet bevindt zich qua temperatuur tussen lage-temperatuur warmtenetten (onder 45°C) en hoge-temperatuur warmtenetten (boven 70°C).

## **Collectieve warmtevoorziening**

Een collectieve warmtevoorziening is een systeem waarbij meerdere gebouwen of woningen worden verwarmd vanuit een centraal warmtebron. In plaats van dat elk gebouw zijn eigen verwarmingssysteem heeft, wordt de warmte opgewekt in een centrale faciliteit en vervolgens via een netwerk van leidingen naar de verschillende afnemers gedistribueerd.

## **College van B&W**

College van burgemeester en wethouders

## **Duurzaam Bouwloket**

Het Duurzaam Bouwloket is het energieloket van de gemeente Leiden. Het Duurzaam Bouwloket helpt bij vragen over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken.

## **EEH subsidie**

Landelijke subsidie gericht op energiebesparende isolatiemaatregelen voor Vereniging van Eigenaars (VvE).

## **Energiecoaches**

Energiecoaches zijn enthousiaste Leidenaren die zelf al flink bezig zijn geweest om hun eigen woning duurzamer te maken. Zij helpen woningeigenaren graag bij energiebesparing in huis, in het bijzonder bij huishoudens met een kleinere beurs.

## **Energiefixers**

Energiefixers zijn enthousiaste Leidenaren die u helpen bij het uitvoeren van kleine maatregelen om meer energie te besparen in huis.



### **Individuele warmtevoorziening**

Verwarmingssysteem dat één woning verwarmt, zoals een warmtepomp.

### **ISDE subsidie**

Landelijke subsidie voor bijvoorbeeld isolatiemaatregelen of een warmtepomp voor woningeigenaren.

### **Klankbordgroep**

Groep van betrokken bewoners die meedenken met de werkgroep. Zo zijn zij o.a. betrokken bij de voorbereiding van het aanbod voor de collectieve warmtevoorziening. De klankbordgroep denkt met de werkgroep mee over het ontwikkelen van een aanbod voor een collectieve warmtevoorziening voor het Waardeiland en helpt met de keuzes die in het wijkuitvoeringsplan komt te staan. Verder denken zij mee over de aanpak voor energiebesparing en energie-opwek voor bedrijventerrein De Waard.

### **Klein collectief systeem**

Een klein collectief systeem is een systeem met minder dan 1500 aansluitingen. Voor zulke systemen heeft het college de keuze tussen een kavelaanwijzing of het verlenen van een ontheffing. Het verlenen van een ontheffing is alleen mogelijk voor systemen met minder dan 1500 aansluitingen. Een klein collectief systeem met een ontheffing is minder zwaar gereguleerd dan een warmtekavel.

### **Lucht/water (hybride) warmtepomp**

Een hybride warmtepomp werkt in combinatie met je cv-ketel en gebruikt elektriciteit in plaats van gas. Vaak haalt de pomp energie uit de buitenlucht, wat het een energie-efficiënt apparaat maakt. Je sluit de warmtepomp aan op je cv-ketel. De warmtepomp levert het grootste deel van de verwarming in huis, terwijl de cv-ketel bijspringt wanneer het buiten erg koud is of als je huis snel opgewarmd moet worden. De cv-ketel zorgt ook voor het warme water in de badkamer en keuken.

### **Nationaal Warmtefonds**

Lening waarmee eigenaar-bewoners en VvE's energiebesparende investeringen voor hun eigen woning kunnen financieren. Eigenaar-bewoners met een gezamenlijk inkomen onder de € 60.000 kunnen lenen tegen 0% rente.

### **PVT-panelen**

PVT-panelen, ook bekend als fotonvoltaïsche en thermische panelen, worden ook wel hybride panelen, PVT-zonnepanelen, thermische zonnepanelen, combi-panelen, of panelen met thermische zonnecollectoren genoemd. Een PVT-systeem combineert een traditioneel zonnepaneel en een zonnecollector in één. Hierdoor kunnen ze zowel elektriciteit opwekken als de warmte van de zon benutten om water of lucht te verwarmen.

### **SEDWW**

Stichting Energietransitie De Waard en Waardeiland

### **Startnotitie**

Een document dat beschrijft hoe de gemeente tot een zogeheten 'wijkuitvoeringsplan' voor het Waardeiland willen komen en hoe we aan de slag gaan met energiebesparing en duurzame energie-opwek op Bedrijventerrein De Waard.

### **SVVE subsidie**

Landelijke subsidie gericht op energieadvies, isolatie, warmtepomp, zonneboiler, aansluiting warmtenet voor Vereniging van Eigenaars (VvE).

### **Transitievisie Warmte**

Om te komen tot een volledig aardgasvrije gebouwde omgeving heeft Leiden in 2022 haar Transitievisie Warmte vastgesteld. In deze visie staat beschreven hoe de gemeente volgens een buurtgerichte aanpak uiteindelijk in 2050 aardgasvrij gaat worden. Voor iedere buurt wil Leiden een wijkuitvoeringsplan opstellen. In deze plannen staat beschreven op welke wijze de buurt de volledige overstap naar schone energie gaat maken.

### **Warmtebedrijf**

Publieke organisatie die verantwoordelijk is om warmte te leveren in een bepaald gebied.



### **Warmtepomp met bodemlussen**

Een warmtepomp die gebruik maakt van de constante temperatuur van de grond om energie te winnen voor verwarming en koeling van een gebouw. Het systeem bestaat uit lange lussen van buizen die in de grond zijn begraven. In deze buizen circuleert een vloeistof die warmte uit de bodem opneemt of afstaat, afhankelijk van het seizoen.

### **Werkgroep WUP**

De Werkgroep wijkuitvoeringsplan (WUP) is de opsteller van het wijkuitvoeringsplan en bewaakt de voortgang. Zij is onder andere actief met het organiseren van bijeenkomsten, het betrekken van experts om onafhankelijk onderzoek te doen en enquêtes uit te zetten. Zij ontvangt input vanuit de buurt (door enquêtes, bewonersavonden, de Klankbordgroep, etc.) en de energiecoaches. In de werkgroep zit de stichting Energietransitie De Waard en Waardeiland (SEDWW) en de Gemeente Leiden. Verder zijn er twee agendaleden: de Provincie Zuid-Holland (vanwege hun rol als subsidieverstrekker voor het onderzoek van Syntraal) en Liander (vanwege hun belang als netbeheerder van het huidige gas- en elektranet).

### **Wet collectieve warmte (Wcw)**

Volgens de Wcw (Wet collectieve warmte), die beoogd wordt op 1 juli 2025 in werking te treden, moet het college van B&W een warmtebedrijf aanwijzen voor het warmtekavel. Dit bedrijf wordt voor het gebied verantwoordelijk voor de nieuwe warmtevoorziening.

Hoewel de Wcw formeel niet verplicht is om in te zetten voor gebieden met minder dan 1.500 gebouwen (zoals het Waardeiland), zien we de inzet van de Wcw wel als een verstandige stap. De WCW bevat namelijk belangrijke elementen over tariefstelling en eigenaarschap van het warmtebedrijf om de bewoner te beschermen.

Bij het schrijven van deze startnotitie is deze wet nog niet in stemming gebracht bij de Tweede Kamer. Het vorige kabinet is al wel akkoord en de Raad van State heeft er een advies over uitgebracht.

### **Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw)**

De Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie biedt gemeenten de bevoegdheid tot het stellen van lokale regels om de transitie in de gebouwde omgeving naar duurzame alternatieven tot uitvoering te brengen. Het gaat daarbij om wijziging van de omgevingswet en de Gaswet. Het is op het moment van schrijven nog niet bekend wanneer deze wet in werking gaat. Er volgt eerst nog een stemming in de Eerste Kamer.

### **Wijkuitvoeringsplan**

Voor iedere buurt wil Leiden een wijkuitvoeringsplan opstellen. In deze plannen staat beschreven op welke wijze de buurt de volledige overstap naar schone energie gaat maken.

## Bijlage 2 – Beleidskader

In het Klimaatakkoord is aangegeven dat de warmtetransitie naar een aardgasvrije gebouwde omgeving buurtgericht dient plaats te vinden. In de opgestelde Transitievisie Warmte van Leiden is aangegeven welke buurten als eerst van het aardgas af zullen gaan. Voor deze buurten wordt een wijkuitvoeringsplan opgesteld. Dit wijkuitvoeringsplan zal juridisch uitgewerkt worden in een omgevingsplan, dat het bestemmingsplan op 1 januari 2024 heeft vervangen toen de omgevingswet inging. Vanaf 1 januari 2025 is de verwachting dat de nieuwe wet *Gemeentelijke Instrumenten Warmtetransitie* in werking gaat treden. Met deze wet krijgen gemeenten een ‘aanwijsbevoegdheid’, waarmee zij wijken kunnen aanwijzen die op een bepaalde datum niet meer verwarmd worden met aardgas. Daarnaast is er een nieuw wetsvoorstel genaamd Wet Collectieve Warmtevoorziening (ook wel bekend als de Warmtewet 2.0), waar nieuwe spelregels voor een warmtenet in worden opgenomen (ook deze is beoogd om in te gaan op 1 januari 2025). In deze paragraaf is een beschrijving van bovengenoemde opgenomen.

### **Klimaatakkoord en Transitievisie Warmte**

#### **Het wijkuitvoeringsplan volgens het Klimaatakkoord**

In het Klimaatakkoord wordt aangegeven dat er voor een wijkgerichte aanpak is gekozen voor het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Het idee is dat burens hierbij met elkaar optrekken in samenwerking met de lokale overheid: “Samen met bewoners en gebouweigenaren zal in een zorgvuldig proces een

afweging moeten worden gemaakt wat per wijk de beste oplossing is, als huizen niet langer met de traditionele cv-ketel worden verwarmd. Gezamenlijk de juiste afwegingen maken, gezamenlijk de mogelijke ingrepen in de wijk en in de huizen organiseren - voor het gemak en de kosten - en misschien zelfs gezamenlijk de nieuwe (aard)warmtebron of zonnepanelencentrale bezitten.”

Volgens het Klimaatakkoord bevat het wijkuitvoeringsplan de uitvoering op wijkniveau en wordt hierin besloten over de alternatieve energie-infrastructuur van een wijk. “Daarbij is het een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de partijen dat dit een reëel, betaalbaar alternatief moet zijn voor eigenaren en bewoners.” Dit biedt het kader waarbinnen gebouweigenaren, netbeheerders, warmtebedrijven, gemeenten, aanbieders van verduurzamingspakketten en andere partijen investeringsbeslissingen nemen. Om te komen tot het uitvoeringsplan op wijkniveau heeft een gemeente ongeveer twee jaar nodig.

#### **De Leidse Transitievisie Warmte 2022 – 2026**

Het Waardeiland en bedrijventerrein De Waard zijn in de Transitievisie Warmte als een van de Startbuurten in Leiden naar voren gekomen. We starten in Stevenshof, Merenwijk, Meerburg, Waardeiland/bedrijventerrein de Waard en Leiden Zuidwest. We werken ook, samen met Vattenfall en woningcorporaties, aan het uitbreiden van het bestaande stadswarmtenet. Dat doen we onder andere in de buurten Lage Mors, Merenwijk-Centrum

en Leiden Noord. Daarnaast ondersteunen we lokale initiatieven, zoals die in de Vogelwijk, Houtkwartier en de Burgemeesters- en Professorenwijk.

## **Nieuwe nationale wetgeving**

### **Omgevingswet**

Met de omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. Het wijkuitvoeringsplan kan als een programma worden vormgegeven. Het instrument programma bevat volgens de omgevingswet een uitwerking van het gemeentelijk beleid voor een onderdeel van de fysieke leefomgeving. Een programma bevat maatregelen om doelen voor de leefomgeving te bereiken. Een programma wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Ook is het van belang om de gemeenteraad te betrekken. De omgevingswet verplicht dat er een omgevingsvisie en een omgevingsplan komt. De omgevingsvisie bevat alle thema's die effect hebben op de leefomgeving en maakt een integrale afweging van belangen. In januari is de gemeente Leiden gestart met het opstellen van de omgevingsvisie. De warmtevisie is een thema in de omgevingsvisie. De Werkgroep WUP ziet erop toe dat dit goed verloopt.

De huidige bestemmingsplannen worden vervangen door het omgevingsplan. Onder de omgevingswet moet iedere gemeente één omgevingsplan voor haar hele grondgebied vaststellen. Het voornemen is dat het omgevingsplan de uitwerking van het uitvoeringsplan in juridische regels vat. Indien een gemeente kiest

voor een collectieve warmtevoorziening (zoals een collectief warmtesysteem), bepaalt de gemeente in het omgevingsplan op welke collectieve warmtevoorziening de gebouwen in een wijk worden aangesloten en op welk moment. De regels in het omgevingsplan zijn ook bindend voor bewoners en bedrijven in de gemeente. Het uitvoeringsplan is een belangrijke bouwsteen voor het omgevingsplan. De gemeente Leiden is in 2023 begonnen met het opstellen van het omgevingsplan.

### **Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie**

De Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie biedt gemeenten de bevoegdheid tot het stellen van lokale regels om de transitie in de gebouwde omgeving naar duurzame alternatieven tot uitvoering te brengen. Het gaat daarbij om wijziging van de omgevingswet en de Gaswet. Het is op het moment van schrijven nog niet bekend wanneer deze wet in werking gaat. Er volgt eerst nog een stemming in de Eerste Kamer.

Met de wet kunnen gemeenten wijken aanwijzen (met een aanwijzbevoegdheid) waar een duurzaam alternatief voor aardgas zal komen. Er zal dan een (wijk-)uitvoeringsplan opgesteld worden, waarin de gemeente de warmtetransitie in de desbetreffende wijk verder concretiseert. Het uitvoeringsplan – waarin de gemeente onder meer de kosteneffectiviteit beschrijft – dient als opstap voor de wijziging van het omgevingsplan van de gemeente. Op basis van een besluit tot wijziging van het omgevingsplan, kunnen gemeenten vaststellen vanaf welke datum een wijk geen gebruik meer kan maken van het aardgasnet. Op basis van dit besluit wordt het transport van aardgas door de netbeheerder beëindigd.

Bij het opstellen van het omgevingsplan zal deze aanwijsbevoegdheid onderzocht worden.

### **Wet collectieve warmtevoorziening (WCW)**

Het doel van het nieuwe wetvoorstel voor de Wet Collectieve Warmtevoorziening is om de groei en verduurzaming van collectieve warmtesystemen in de gebouwde omgeving te faciliteren. Deze wet heeft betrekking tot warmtenetten. De hoofdlijnen van de wet zijn de groei van collectieve warmtesystemen door nieuwe spelregels, transparantie in de tariefstelling, het aanscherpen van vereisten voor leveringszekerheid en het zeker stellen van verduurzaming. De invoering van deze wet zal waarschijnlijk op 1 juli 2025 zijn.

### **Ontheffing voor kleine collectieve warmtesystemen**

Voor kleine collectieve warmtesystemen van minder dan 1.500 aansluitingen kan een initiatiefnemer een verzoek indienen voor een ontheffing van het algemene verbod om warmte te leveren. Een ontheffing kan alleen verleend worden aan een warmtebedrijf, bijvoorbeeld in handen van een lokale coöperatie. Voor de duidelijkheid: een lokaal initiatief kan ook met een warmtebedrijf een aanwijzing krijgen voor een warmtekavel en een ontheffing kan evengoed worden aangevraagd door een privaat bedrijf. Binnen een ontheffingsgebied gelden minder uitgebreide administratieve lasten voor het gereguleerd bedrijf. De ACM houdt wel toezicht op doelmatigheid, leveringszekerheid en duurzaamheid in het systeem, maar de rapportageplichten zijn minder frequent. Een ontheffing kan buiten of binnen een warmtekavel worden verleend. Binnen een (voorgenomen) kavel kan het college de

ontheffing weigeren als deze de business case van het warmtebedrijf dat de kavel exploiteert in gevaar brengt.

Deze bevoegdheid wordt volgens de Wcw niet proactief toegepast door de gemeente, maar op aanvraag. Het afwegingskader voor het weigeren van ontheffingen is wettelijk bepaald, de gemeente heeft niet de vrije keuze hierin.

## Bijlage 3 – Reactie Stichting Energietransitie De Waard en Waardeiland

Geachte wethouder, beste Yvonne,

De afgelopen maanden heeft de Stichting Energietransitie De Waard Waardeiland (SEDWW) nauw samengewerkt met de gemeente om de Startnotitie haar uiteindelijke vorm en inhoud te geven.

Wij stemmen nu in met de laatste tekst maar willen graag enkele aandachtspunten onder uw aandacht brengen zodat deze in het verdere ontwikkeltraject naar het definitieve wijkuitvoeringsplan niet onopgemerkt blijven. Wij refereren hierbij onder andere aan de tekst zoals opgenomen in de definitieve Startnotitie; paragraaf 1.4.

Als SEDWW blijven wij het ontwikkeltraject voor De Waard als een van de twee sporen zien van het totale wijkuitvoeringsplan ondanks dat in dit plan alleen het onderdeel Waardeiland uitgebreid wordt geadresseerd. Dit mede ingegeven door de doelstellingen waarvoor de Stichting staat. Tevens willen wij u nogmaals attenderen op het feit dat aangehaalde wetten niet definitief zijn. Wij begrijpen de planningbehoeftes maar willen niet graag al te ver voor de troepen uitlopen.

Wij hebben reeds in overleggen met de gemeente gesproken over de inconsistentie van het traject: een warmtebedrijf oprichten terwijl je wellicht geen/weinig aansluitingen (VvE blokken zijn speciale gevallen) krijgt. Dit blijkt echter vanuit de overheid het te volgen model; het blijft echter een belangrijk aandachtspunt.

Bij het overzicht van bewoners van het Waardeiland die mee willen doen aan de collectieve warmtevoorziening, zoals voorgesteld in de Startnotitie, zal heel zorgvuldig met de privacy moeten worden omgegaan om klachten te voorkomen en met het vroege afsluiten van aardgas (2034 op het Waardeiland, terwijl het vanuit de centrale overheid pas in 2050 verplicht is, blijven wij moeite hebben. We zullen deze aspecten in het wijkuitvoeringsplan-overleg blijven monitoren op hun haalbaarheid.

Als laatste maken we u er graag weer op attent dat het Syntraal onderzoek voor De Waard een wankelende onderbouw kent en dat we in het wijkuitvoeringsplan-overleg zullen aandringen op een zo spoedig mogelijk starten van een gedegen onderzoek naar de energietransitiekansen op De Waard. Voor ons even belangrijk als het Waardeilandtraject. Ook zullen we het gunstige scenario voor het bronnet, zoals geschetst door Syntraal en gebaseerd op het verkrijgen van subsidies, in de wijkuitvoeringsplan-overleggen onder de aandacht brengen.

Wij zien de wijkuitvoeringsplan-overleggen, zoals benoemd in de Startnotitie, en de samenwerking met de gemeente met vertrouwen tegemoet,

Met vriendelijke groet,  
Stichting Energietransitie De Waard en Waardeiland