

JAARVERSLAG 2025

Vastgesteld tijdens de ALV van 28 januari 2026



Voorwoord

Warm Assendorp is ontstaan uit een eenvoudige maar urgente vraag: hoe zorgen we samen voor betaalbare, duurzame warmte in onze wijk? In de afgelopen jaren is binnen De Groene Renovatie - Sallandsweide onder regie van 50 Tinten Groen Assendorp veel werk verzet, samen met bewoners en partners, om die vraag te verkennen. Dat traject gaf vertrouwen: vertrouwen dat bewoners samen verantwoordelijkheid willen nemen en dat een coöperatieve aanpak kansrijk is voor de warmtevoorziening in onze wijk.

In januari 2025 hebben we een spannende maar goede stap gezet met de oprichting van coöperatie Warm Assendorp. De coöperatie van ons als wijkbewoners. Sindsdien werken we aan de ontwikkeling van een toekomstbestendig warmtenet met ons als bewoners aan het stuur: zorgvuldig, transparant en stap voor stap. Daarbij staan samenwerking, leren en maatschappelijke waarden centraal. Op onze website houden we een [tijdlijn](#) bij met belangrijke momenten, dit jaarverslag geeft een inkijkje in ons eerste jaar: hoe we georganiseerd zijn, wat we hebben opgebouwd en welke keuzes ons richting geven voor de volgende fase.

Ik wens u veel leesplezier en hoop u op een van onze bijeenkomsten of andere momenten in 2026 te ontmoeten. Ook nodig ik u uit om lid te worden en zodoende mee te praten én mee te beslissen.

Maarten Epema,

voorzitter Warm Assendorp

23 januari 2026

1. Van Groene Renovatie naar Warm Assendorp

De Groene Renovatie vormde de basis voor Warm Assendorp. In dit traject is onderzocht of bewoners, stakeholders en gemeente voldoende vertrouwen hadden om samen een volgende stap te zetten richting collectieve duurzame warmte.

De Groene Renovatie is in juni 2024 afgesloten met een bewonersbijeenkomst en een enquête onder circa 100 huishoudens. De centrale vraag was of er voldoende vertrouwen was om een volgende fase in te gaan. Een duidelijke meerderheid van de ondervraagde bewoners gaf aan deze stap te willen zetten richting een coöperatief warmtenet. Ook tijdens het bestuurlijk overleg spraken de betrokken stakeholders hun steun uit voor deze ontwikkeling. Uit het haalbaarheidsonderzoek van DWA en het bewonersproces kwamen verschillende aandachtspunten en randvoorwaarden naar voren die richtinggevend zijn geweest voor het vervolg:

- Gekozen warmtebron (BES; zie het BEP+ plan) zou duurzamer moeten.
- Het oorspronkelijke plangebied (Sallandsweide) is te klein voor een robuuste Businesscase; moet dus groter.
- Netcongestie is een grote uitdaging.
- Hoe vol zit de ondergrond en passen daar nog leidingen bij.
- De wens om "werk met werk" te maken en de eventuele aanleg van een warmtenet gebruiken om óók andere uitdagingen (zoals water en groen) aan te pakken.

Deze inzichten vormden samen de aanleiding om het initiatief in een nieuwe fase te brengen en hiervoor een eigen coöperatie op te richten.

2. Oprichting Warm Assendorp

Om de volgende stap richting een gezamenlijk warmtenet te kunnen zetten, was een duidelijke organisatie nodig. Daarom is in januari 2025 de coöperatie (en energiegemeenschap) Warm Assendorp opgericht.

Om de ontwikkelfase vorm te geven hebben we aanspraak gemaakt op het fonds ontwikkelgelden coöperatief warmtenet (hierna Ontwikkelfonds). Om deze gelden aan te vragen is de coöperatie (en energiegemeenschap) Warm Assendorp opgericht. Met 50 Tinten Groen Assendorp is de overdracht van het project besproken en geregeld. De gemeente Zwolle heeft de aanvraag bij het ontwikkelfonds ondersteund met een substantiële bijdrage van 10% van de totale begroting en intern ambtelijke ruimte gemaakt om ons te begeleiden.

Om de oprichting van de coöperatie (en de aanvraag van het Ontwikkelfonds) zorgvuldig vorm te geven hebben we een klankbordgroep in het leven geroepen. Enkele bewoners hebben kritisch meegekeken met de beslissingen die het projectteam nam.

Met de oprichting van Warm Assendorp was de basis gelegd om samen, als bewonerscoöperatie, verder te werken aan een betaalbare en duurzame warmteoplossing voor de wijk.



3. Inrichting Coöperatie

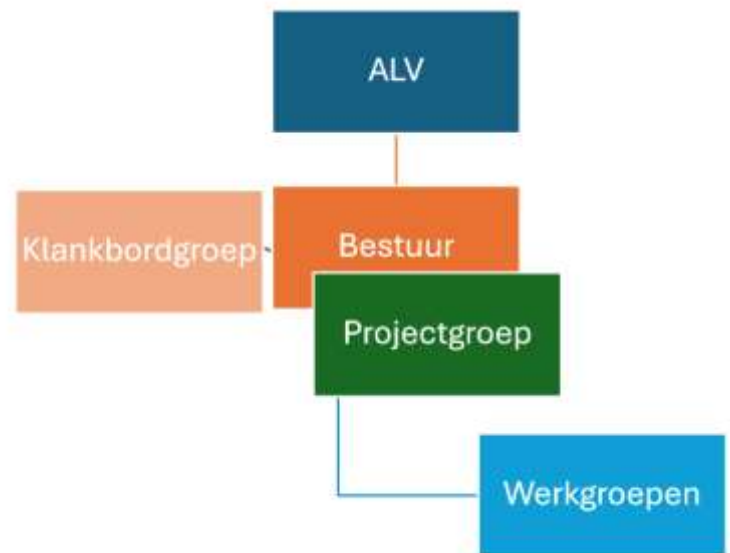
Warm Assendorp is een coöperatie van en voor bewoners. Dat vraagt om duidelijke afspraken over wie besluiten neemt en hoe we elkaar controleren. Daar is in de eerste helft van 2025 veel tijd aan besteed.

Bij de start van Warm Assendorp was het belangrijk om de coöperatie zo in te richten dat besluiten zorgvuldig worden genomen én bewoners goed betrokken blijven. Bij het oprichten van een coöperatie zoals Warm Assendorp bestaat het eerste bestuur uit de actieve leden van het initiatief. Maar dat is geen ideale situatie en daarom willen we zo snel mogelijk de regie en controle van de uitvoering scheiden. Binnen onze coöperatie hebben we dat opgelost door een onafhankelijke voorzitter, klankbordgroepen en kascommissie. We hebben ervoor gekozen om de afstand tussen bestuur en projectgroep klein houden want het ontwikkelen van een coöperatief warmtenet is complex en ingewikkeld waardoor we vinden dat onderwerpen snel en adequaat opgepakt moeten worden. Daarvoor is een samenwerking tussen bestuur (dat de lijnen uitzet) en de projectgroep (die het project dagelijks verder vormgeeft) zeer belangrijk. Daarom kiezen we er nu voor om het projectteam onderdeel te laten zijn van het bestuur.

De klankbordgroep geeft advies over de inrichting van de coöperatie en de begroting. Op deze manier borgen we dat bestuur en projectgroep verbonden blijven met de wensen en verwachtingen van bewoners in de wijk.

De onafhankelijke kascommissie heeft meegekeken met alle activiteiten en alle betalingen gecontroleerd. Nu de fondsen en begrotingen geregeld zijn en het eerste jaar afgesloten wordt, maken we de overstap naar een onafhankelijke penningmeester (die niet in het projectteam zit). We hebben een [huishoudelijk reglement](#) opgesteld waarin de organisatiestructuur en de werkwijze beschreven zijn.

Onze organisatie structuur ziet er nu uit zoals rechts weergegeven.



4. Aanvraag Ontwikkelfonds coöperatieve warmte

In maart 2025 heeft Warm Assendorp een aanvraag gedaan bij het Ontwikkelfonds coöperatieve warmte. Dit fonds maakt het mogelijk om als bewonerscoöperatie de ontwikkelfase van een warmtenet te doorlopen zonder financiële risico's voor bewoners.

Het Ontwikkelfonds coöperatieve warmte wordt beheerd door het Nationaal Groenfonds en is een risicoloze lening die ingezet wordt om coöperatieve warmtenetten te ontwikkelen. De lening uit het Ontwikkelfonds brengt geen financieel risico met zich mee voor individuele bewoners. Begin maart hebben we onze aanvraag ingediend. De aanvraag is door verschillende experts op het gebied van financieren, participatie, organisatie en techniek beoordeeld en geeft dus meteen goed inzicht in de kwaliteit van ons plan. De gelden zijn risicoloos, dat betekent dat mocht het project niet doorgaan, we als coöperatie geen schuld hebben. Als het project wél doorgaat is het geld onderdeel van onze businesscase. De gelden worden in stappen vrijgegeven en een casemanager beoordeeld elke keer of we op de juiste weg zijn. Door het aangaan van de lening zijn we

automatisch lid geworden van een gemeenschap met vergelijkbare initiatieven die elkaar ondersteunen.

We hebben wat vertraging opgelopen bij de toekenning Ontwikkelfonds en de subsidie van de gemeente Zwolle. Daardoor zijn we iets later begonnen met Fase 1 (zie hieronder).

5. Lid van een lerende gemeenschap

Warm Assendorp staat er niet alleen voor. We werken samen met andere bewonersinitiatieven, organisaties en overheden die met vergelijkbare vragen bezig zijn. Door kennis en ervaringen te delen, leren we van elkaar en kunnen we betere keuzes maken voor Assendorp.

Warm Assendorp is een bewonersinitiatief dat samen met enkele andere initiatieven voorloopt. Dat brengt risico's met zich mee; wij moeten nog veel uitzoeken en ontdekken, én biedt kansen; voor pioniers is er meestal meer subsidie en ondersteuning mogelijk. Omdat wij ons realiseren dat de lessen die wij leren in Assendorp belangrijk zijn voor andere bewoners initiatieven én wij kunnen leren van projecten die al verder zijn, zijn wij aangesloten bij enkele innovatieprogramma's.

Zo werken we sinds dit jaar, binnen het Europese MUSE DHC programma, samen met [Energie Samen](#) om kennis en producten te ontwikkelen rond de samenwerking van bewonersinitiatieven-markt en overheid. We zijn sinds dit najaar als spiegellocatie aangesloten bij Joules4Joules waarin we samen leren hoe we lokale opwek lokaal kunnen inzetten voor duurzame warmte. Werken we binnen het Ontwikkelfonds nauw samen met vergelijkbare coöperatieve warmtenetten.

Ook de gemeente Zwolle maakt tijd en geld vrij om samen met ons te leren hoe we de energietransitie betaalbaar, participatief en rechtvaardig kunnen maken. Samen met het [Platform Duurzaam Zwolle](#) bouwen we zo aan de Zwolse praktijk.

6. Samen met alle Stakeholders

Warm Assendorp werkt niet alleen met bewoners, maar ook samen met organisaties die in en rond de wijk actief zijn. Door deze partijen vroeg te betrekken, kunnen kennis, belangen en plannen beter op elkaar worden

afgestemd. Zo bouwen we stap voor stap aan een oplossing die past bij Assendorp.

We hebben ook het stakeholder overleg dat we bij de Groene Renovatie hadden weer opgestart. Er zijn nu nóg meer stakeholders aangesloten dan tijdens de Groene Renovatie. Aan tafel zitten partijen die kennis hebben van wonen, zorg, onderwijs en energie in de wijk. De woningcorporaties Habion (Huize Assendorp), SWZ en DeltaWonen zijn aangesloten. Openbaar Belang wordt via DeltaWonen bijgepraat. Ook de scholen Landstede en KPZ doen mee, net als Vogellanden en de Dimenzgroep. Uiteraard sluit ook de gemeente Zwolle aan bij dit overleg. Er zijn nu nóg meer stakeholders aangesloten dan tijdens de Groene Renovatie. Alle stakeholders brengen hun eigen expertise mee aan tafel en zo kunnen we nog beter werken aan toekomstige duurzame warmte in Assendorp. Door deze samenwerking kunnen plannen beter op elkaar worden afgestemd en voorkomen we dat besluiten los van elkaar worden genomen. Daarnaast zijn de eerste gesprekken gevoerd met Enexis. Zij denken mee vanuit hun kennis en ervaring en zijn betrokken bij het voorlopig ontwerp en mogelijke vervolgstappen. Deze brede samenwerking helpt ons om de ontwikkeling van duurzame warmte in Assendorp zorgvuldig en realistisch vorm te geven.

7. Planning en stoplichtmomenten

De ontwikkeling van een warmtenet gebeurt stap voor stap. Om overzicht te houden en op tijd keuzes te kunnen maken, werkt Warm Assendorp met een duidelijke planning en vaste beslistmomenten. Zo blijven we samen in controle over het proces en het tempo.

We werken met een stappenplan dat helpt om het proces overzichtelijk te houden en niets over het hoofd te zien. Dat stappenplan komt van Energie Samen en is onderdeel van de financiering bij het Ontwikkelfonds. Elke grote stap is weer opgedeeld in kleinere mijlpalen zodat we het proces goed kunnen bewaken. Na elke grote stap volgt (wat wij noemen) een keuze/stoplicht moment. Daarbij kijken we samen of we op de goede weg zitten: gaan we door, sturen we bij of stoppen we. Vanwege vertraging bij de financiering hebben we de streefdata iets aangepast. De ambitie blijft om rond 2030 te starten met de eerste warmtelevering, maar we kiezen er bewust voor om liever een stap extra te zetten dan te snel door te gaan.



8. Schaftkeet en schaftkeetgesprekken

In 2025 zijn we de wijk in gegaan om met bewoners in gesprek te blijven. Niet in een vergaderzaal, maar gewoon in de straat. Met de schaftkeet trokken we door Assendorp om vragen te beantwoorden, zorgen te horen en ideeën op te halen.

Vlak voor de bouwvak hebben we samen met enkele bewoners de schaftkeet verbouwd en ingericht. Onze eigen Lonneke heeft de keet vervolgens prachtig beschilderd. De schaftkeet staat symbool voor ons project: we gaan aan het werk in de wijk!

Sinds september 2025 verplaatsen we de schaftkeet door de buurt. We hebben nu (bijna) alle straten bezocht. De laatste straten staan voor deze winter op de planning. Op basis van de input vanuit de straten waar we geweest zijn durven we al wel de volgende fase in te gaan.



De hoeveelheid bewoners die de schaftkeet bezocht heeft wisselde enorm per straat én (uiteraard) het weer. Ook de vragen verschilde per straat. Gemiddeld hebben we 15 huishoudens per straat op bezoek gehad. Sommige bewoners namen echt de tijd om vragen te stellen, andere wipten even snel langs. Er waren kritische vragen over een warmtenet en er waren complimenten over het initiatief. De randvoorwaarden die we opgehaald hebben tijdens De Groene Renovatie

bleken actueel en prima te passen bij het vergrote plangebied. De belangrijkste opmerkingen:

- Hoe zorg je ervoor dat het bewonersproces niet wordt overgenomen door de belangen van woningcorporaties en andere stakeholders?
- Wat regel je voor de periode tussen nu en de definitieve keuze voor huiseigenaren die hun ketel moeten vervangen?
- Hoe borg je leveringszekerheid en de betaalbaarheid van de warmte.

Deze, en andere vragen, nemen we mee in de projectgroep en worden verwerkt in het voorlopig ontwerp dat we in de volgende fase gaan maken.

De schaftkeetgesprekken waren efficiënter dan verwacht. Ook zijn er minder huiskamergesprekken aangevraagd. Daardoor hebben we aanzienlijk minder uren hoeven in te zetten rond de participatie in Fase 1.



9. Werkgroepen

Binnen Warm Assendorp werken bewoners samen in verschillende werkgroepen. In deze fase lag de focus vooral op het op orde brengen van de basis en het herijken van de volgende stappen. Dat had invloed op de activiteiten van de werkgroepen.

In deze periode lag de nadruk vooral op het opzetten van de organisatie en het voorbereiden van de volgende fase. Daardoor waren de werkgroepen tijdelijk minder actief. Dat wil zeggen; er zijn bewoners actief geweest binnen de klankbordgroep én de kascommissie. Daarnaast zijn ook de werkgroepen techniek en communicatie bij elkaar geweest. Maar omdat we eigenlijk aan het herijken waren hadden we niet veel openstaande vraagstukken en activiteiten.

Dat gaat veranderen tijdens de volgende fase. Met het voorlopig ontwerp en alle andere stappen die we moeten zetten heeft het projectteam de hulp van de werkgroepen hard nodig. Groen, water en mobiliteit zullen we óók weer opstarten. Daarin zoekt Warm Assendorp de samenwerking met 50 tinten Groen Assendorp en de gemeente Zwolle. In

de komende fase verwachten we dat steeds meer bewoners via de werkgroepen actief kunnen meedenken en meedoen.

10. Begroting Warm Assendorp

Om een warmtenet zorgvuldig te kunnen ontwikkelen, is geld nodig. In dit onderdeel laten we zien hoe Warm Assendorp de ontwikkeling financiert, welke bijdragen zijn toegezegd en hoe we omgaan met kosten, subsidies en vrijwilligersuren. Transparantie staat daarbij voorop.

De begroting van Warm Assendorp gaat over de volledige ontwikkelfase: van verkenning tot het moment waarop wordt besloten of de aanleg daadwerkelijk doorgaat. Voor het gehele proces, totdat de aanleg definitief doorgaat (financial close), hebben we 946.000 euro aangevraagd en toegezegd gekregen van het Ontwikkelfonds (zie Aanvraag Ontwikkelfonds coöperatieve warmte). Dit bedrag is bedoeld voor meerdere jaren en omvat onder andere onderzoek, ontwerp, participatie, organisatie en begeleiding. Daarnaast hebben we dus 120.000 euro subsidie van de gemeente Zwolle gekregen.

In de begroting zijn ook vrijwilligersuren opgenomen. Veel bewoners en projectleden zetten zich onbetaald in. Deze inzet telt mee als eigen bijdrage van de coöperatie en helpt om Warm Assendorp financieel sterker te maken. Het gaat in totaal om 5600 uur verdeeld over 3 jaar. Deze vrijwilligersuren zijn belangrijk omdat we daarmee, als coöperatie, eigen kapitaal opbouwen. Die vrijwilligersuren hebben we in de begroting dan ook als kosten opgenomen.

De gehele begroting over de komende 3 jaar ziet er als volgt uit:

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4
Einde fase	2025	2026	2027	2027/28
Begroting (ex BTW)	€ 198.858	€ 293.120	€ 421.476	€ 399.476
Lening (ex BTW)	€ 144.000	€ 210.000	€ 305.000	€ 287.000
Eigen bijdrage/ vrijwilligersuren (ex BTW)	€ 54.858	€ 83.120	€ 116.476	€ 112.476
Cofinanciering Zwolle (120.000 incl BTW)	€ 18.180	€ 26.769	€ 38.531	€ 36.520