



Wij lopen warm! Jij ook?

Stem
je mee bij
de ALV?

7 OKT
19.30-21.30



Lees je
in en doe
mee!

De wethouder aan het woord

Indrukwekkend om te zien hoe bewoners in Assendorp samen werken aan een toekomstbestendige wijk.

Warm Assendorp laat zien hoe een bewonersinitiatief kan uitgroeien tot een coöperatie die werkt aan een duurzaam warmtenet, met oog voor betaalbaarheid, leefbaarheid en zeggenschap voor de buurt.

En er komt nogal wat kijken bij de ontwikkeling van zo'n warmtenet: van de bron, mogelijke tracés tot de impact op de omgeving en de keuzes die samen met bewoners worden gemaakt. Hoe zorg je voor een duurzaam en betaalbaar alternatief voor de cv-ketel, zónder dat woningen vol nieuwe installaties komen te staan?

De afgelopen periode zijn bewoners actief betrokken bij het zoeken naar een aardgasvrij oplossing. Eerste via 50 Tinten Groen Assendorp en later via Warm Assendorp. Veel bewoners hebben hun stem laten horen en bijgedragen aan de ontwikkeling van een buurtwarmtenet. Mooi om te zien hoeveel betrokkenheid en energie er in de wijk zit.

Dit soort initiatieven zijn cruciaal in de stap naar een aardgasvrije toekomst. Wat ik hierin belangrijk vind, is dat we als overheid steeds meer de rol van mogelijkmaker pakken: ruimte geven, verbinden en zorgen dat goede ideeën ook echt uitgevoerd worden.

Als gemeente steunen we dit initiatief dus van harte in deze ontwikkeling. Natuurlijk zijn er nog genoeg uitdagingen maar we hopen van harte dat dit een succes wordt!

Arjan Spaans

INHOUD

- 3 Van het bestuur
- 4 Wat is een warmtenet?
- 5 Tijdslijn: de belangrijkste momenten tot nu toe
- 6 Randvoorwaarden
- 7 Keuze voor techniek
- 8 Wat gaat het kosten?
- 10 Berichtje van PlanEnergie
- 10 Verhaal van energiecoach
- 11 Bewonersverhaal
- 11 Winnaar springkussen actie
- 12 Prijsvraag voor kinderen
- 12 Recept Gouden Koksmuts





Van het bestuur

De afgelopen jaren hebben we samen veel stappen gezet. We begonnen met een voorzichtige vraag: hoe krijgen we onze oude woningen van het aardgas af? Inmiddels ligt er een voorlopig ontwerp voor een buurtwarmtenet.

Ook als organisatie zijn we gegroeid. Van een groep bewoners die samenkwam in een huiskamer, met steun van een gemeentelijke subsidie, naar een coöperatie met betaalde lokale krachten. Sommige bewoners kunnen niet wachten tot het warmtenet er komt. Anderen hebben er misschien al wel iets over gehoord, maar zijn nog niet echt aangehaakt.

Op 7 oktober komt het coöperatieve buurtwarmtenet weer een stap dichterbij. De leden van Warm Assendorp stemmen dan over de vraag of het voorlopig ontwerp voldoet aan de afgesproken voorwaarden. We stemmen op 7 oktober nog niet over de definitieve aanleg van het buurtwarmtenet. We stemmen over de volgende stap: het definitief maken van het ontwerp, het inrichten van het warmtebedrijf, het regelen van de financiering en het aanvragen van de benodigde vergunningen. En dat zijn grote verplichtingen.

Daarvoor hebben we wél toezeggingen van onze leden nodig.

Als we op 7 oktober vóór het voorlopig ontwerp en het voorlopige tarief stemmen, liggen er intentieverklaringen – de zogenaamde startcontracten – klaar. Ook met de woningcorporaties en de gemeente Zwolle breekt in oktober een nieuwe fase aan. We maken dan nieuwe afspraken met samenwerkingsovereenkomsten en intentieverklaringen.

Op 7 oktober staan we dus samen op de drempel van een eerlijke, betaalbare en duurzame oplossing om Assendorp aardgasvrij te maken.

Hoe meer bewoners lid zijn, hoe beter alle stemmen en meningen tijdens deze belangrijke stemming worden vertegenwoordigd. Dus of je nu huurder of woningeigenaar bent, vóór of tegen bent, of nog twijfelt:

Word lid van Warm Assendorp en laat je stem horen op 7 oktober.



**Sluit aan
en stem**

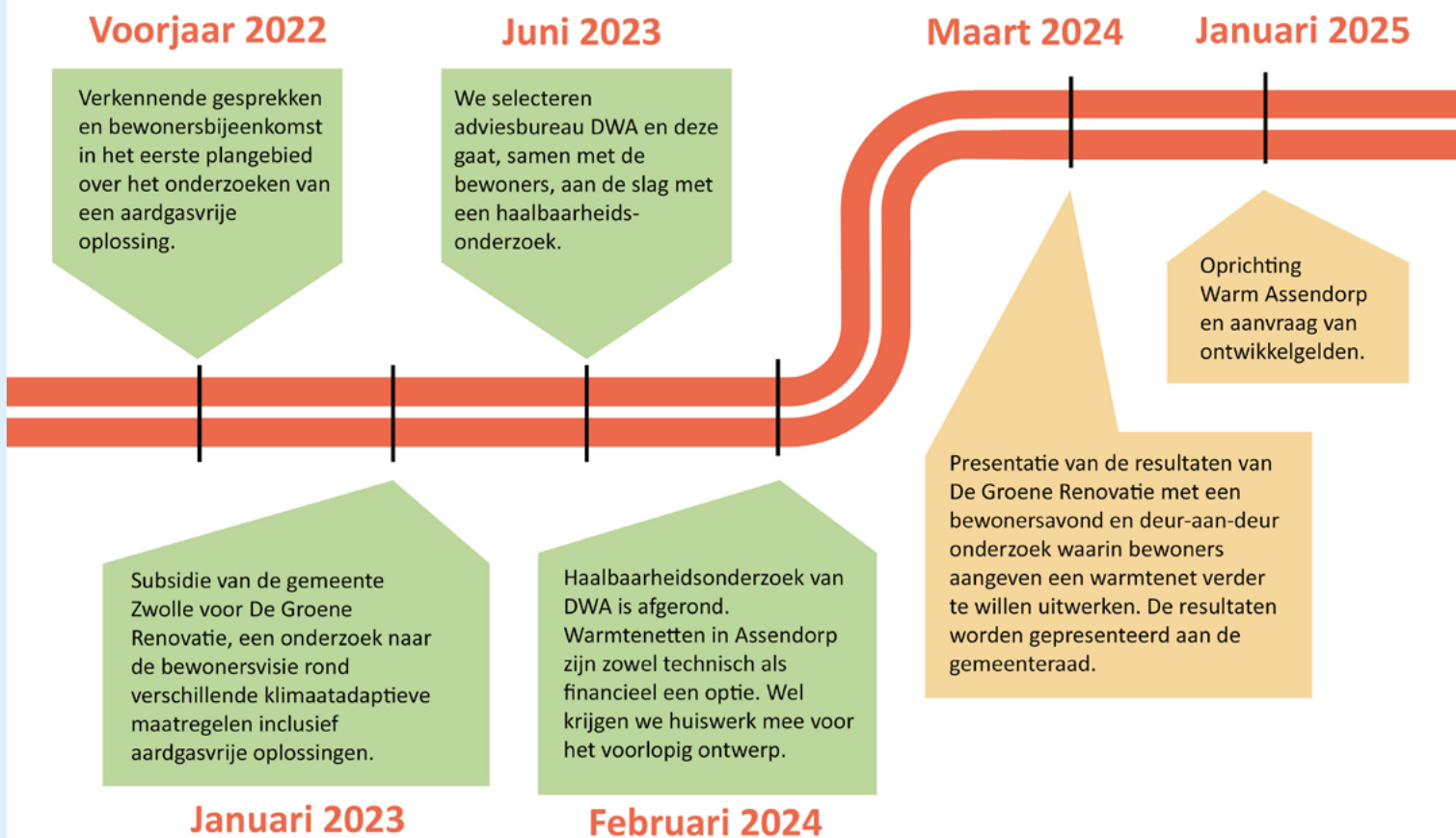
Wat is een warmtenet?

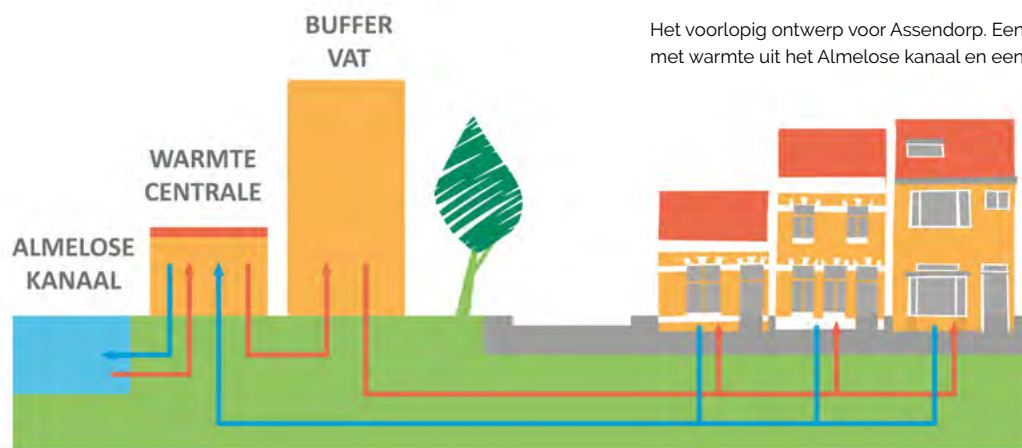
Een warmtenet is een ondergronds leidingnetwerk waar warm water doorheen stroomt naar huizen en gebouwen. In elk huis hangt een afleverset in plaats van een cv-ketel. Via deze afleverset wordt de warmte van dit water afgegeven aan de radiatoren en wordt warm water gemaakt voor uit de kraan.

In Assendorp komt de warmte uit het Almelose Kanaal waarna warmtepompen het verhogen tot 70 graden. Warmtenetten worden in Nederland en Europa al vele jaren succesvol gebruikt. In Denemarken worden hele steden sinds de jaren '70 verwarmd met warmtenetten. Het systeem is veilig, stil en betrouwbaar.

TIJDSLIJN

Een overzicht met de belangrijkste momenten tot nu toe.





Het voorlopig ontwerp voor Assendorp. Een warmtenet met warmte uit het Almelo kanaal en een groot buffervat.

Nú is het
tijd om lid
te worden



September 2025

Aftrap van nieuwe fase en het bezoeken van bewoners in het vergrote plangebied. Schaftkeet gaat de wijk in en de randvoorwaarden worden opnieuw vastgesteld.

April 2026

PlanErgi en Ede-Wageningen Engineering worden gekozen als adviesbureaus om een voorlopig ontwerp te maken.

Oktober 2026

Bewoners stemmen tijdens de ALV of het voorlopig ontwerp aansluit bij de randvoorwaarden. Zo ja dan gaat gaan we een definitief ontwerp maken.

Gemeente Zwolle zegt subsidie toe en Warm Assendorp krijgt risicovrij ontwikkelgeld van het Ontwikkelfonds Warmte toegewezen.

Juni 2025

Bewoners stemmen tijdens de ALV voor het maken van een voorlopig ontwerp.

Januari 2026

Het voorlopig ontwerp is klaar. Het rekenmodel van het Ontwikkelfonds Warmte wordt ingevuld met als uitgangspunt de randvoorwaarden van bewoners en de cijfers uit het voorlopig ontwerp.

September 2026

Randvoorwaarden

Al sinds het begin van ons gezamenlijke zoektocht naar een aardgasvrije oplossing werken we met randvoorwaarden die we samen opgesteld hebben. De randvoorwaarden vormen het kader waarbinnen we samen vinden dat een aardgasvrije oplossing mogelijk is. De grote vraag op 7 oktober is: past het voorlopig ontwerp bij die randvoorwaarden? Het bestuur en het projectteam denken van wel en dat leggen we graag uit in onderstaande punten.

1 Niet duurder dan een individuele oplossing

Op basis van het voorlopig ontwerp van PlanEnergi en Ede Wageningen Engeneering en het businesscasemodel van het Ontwikkelfonds Warmte kunnen we een gezonde businesscase presenteren. (Meer weten over de business case? Meld je aan bij de werkgroep techniek via de website). Bij het vaststellen van de tarieven hebben we geluisterd naar de bewoners en gekozen voor een hogere warmteprijs in combinatie met een lager vastrecht. We hebben in drie verschillende scenario's de prijs van een individuele 100% aardgasketel, een individuele hybride ketel en het voorlopig ontwerp van het warmtenet vergeleken. In alle drie de scenario's was de prijs van het warmtenet (aanzienlijk) goedkoper of gelijk.

2 Zo duurzaam en lokaal mogelijk

We willen warmte die zo duurzaam mogelijk is. Het liefst maken we gebruik van lokale bronnen. Zo worden we minder afhankelijk van fossiele energie. Het voorlopig ontwerp is op basis van een TEO (Thermische Energie uit Oppervlaktewater) en we maken

gebruik van een lokale bron; het Almelose Kanaal. Er zit ook een heel groot buffervat bij naar Deens model. Daarmee kunnen we stroom inkopen op het moment dat de stroomprijs laag is en dat is vaak als er veel duurzame opwek is. Tenslotte hebben we met de gemeente gesprekken over het gebruik van groengas van de eventuele toekomstige groengasinstallatie op de Hessenpoort.

3 Zo weinig mogelijk ruimte in huis

Veel woningen in Assendorp zijn klein. Daarom zoeken we naar oplossingen die zo weinig mogelijk ruimte in huis innemen. Met een 60 graden warmtenet zijn er géén extra apparaten nodig in huis om aangesloten te worden.

4 Zo min mogelijk overlast in de buurt

In Assendorp wonen we dicht op elkaar. Daarom willen we ook buiten zo min mogelijk overlast. Door de techniek centraal te regelen, voorkomen we bijvoorbeeld dat er overal losse warmtepompen komen te staan. Samen met de gemeente Zwolle en ons adviesbureau hebben we uitgebreid gezocht naar de meest geschikte locatie voor de

warmtecentrale. We hebben een geschikte locatie op het oog die zo min mogelijk overlast veroorzaakt in de openbare ruimte.

5 We doen het samen

De energietransitie raakt iedereen in de wijk. Daarom vinden we het belangrijk dat alle bewoners kunnen meedenken, meepraten en meebeslissen. De uiteindelijke oplossing moet haalbaar én betaalbaar zijn voor alle inwoners van de wijk. Met een 60 graden warmtenet hoeven huiseigenaren géén investeringen te doen in isolatie of het aanpassen van het afgiftesysteem. De voorgestelde aansluitkosten (BAK, Bijdrage AansluitKosten) is met aftrek van subsidie vergelijkbaar met een aardgasketel. Voor bewoners die dit niet kunnen betalen is er een renteloze regeling via het Warmtefonds die betaald kan worden uit de besparing die bewoners hebben ten opzichte van hun aardgasketel.

6 Eigenaarschap bij bewoners

Als je eenmaal bent aangesloten op een warmtenet, kun je niet zomaar overstappen op een andere oplossing. Daarom vinden we het belangrijk dat bewoners zeggenschap hebben over belangrijke zaken, zoals de warmteprijs en de zekerheid dat er warmte wordt geleverd. Met de inrichting van een Assendorps warmtebedrijf zetten we een volgende stap richting een coöperatief buurtwarmtenet. In die fase kunnen we samen onze directe inspraak regelen over belangrijke onderwerpen als het warmtetarief en leveringszekerheid.

Keuze voor techniek

De afgelopen jaren zijn er veel verschillende technische oplossingen voorbijgekomen. Samen hebben we de randvoorwaarden bepaald en keuzes gemaakt. Een van de belangrijkste keuzes rond techniek was de nadrukkelijke wens om te kiezen voor beproefde techniek en niet te gaan experimenteren. Het gaat tenslotte over onze warmte en leveringszekerheid is erg belangrijk. Innovaties zoals warmtebatterijen op basis van basalt of ijzer (magnetiet) en warmte (collectorvelden) uit sportvelden zijn wel onderzocht maar daarom niet meegenomen in het voorlopig ontwerp.

De opdracht die het projectteam en het bestuur hebben gekregen van de bewoners was het uitwerken van de twee voorkeurstechnieken uit het advies van DWA: een BES (Buurt Energie Systeem), een grote hybride warmtepomp die energie uit de lucht haalt. En een TEO (Thermische Energie uit Oppervlaktewater) die energie uit water haalt.

Een WKO (Warmte Koude Opslag, een warmtebatterij onder de grond) was onderdeel van beide technieken. Omdat bij de eerste resultaten van PlanEnergi bleek dat de kosten voor een WKO enorm opliepen hebben we een extra studie laten uitvoeren voor IF Technology; een specialist op het gebied van koude- en warmteopslag (Dieper de techniek in? Word lid van onze werkgroep). Ook daaruit bleek dat de kosten voor een WKO niet opwegen tegen het voordeel; warmte in de zomer opslaan voor de winter. Helemaal omdat uit de eerste voorzichtige adviezen van het waterschap blijkt dat we prima energie uit het Almeloos kanaal kunnen halen in de winter en dus geen opslag nodig hebben. Een WKO is daarom dus komen te vervallen.

Deense opslag

In Denemarken doen ze niet anders; een enorm buffervat met water waarin je warmte kunt opslaan. Zo kun je warmte maken als de energieprijz laag is, breng je de warmteprijs omlaag en ontlast je het stroomnet. Deze beproefde en duurzame techniek voegen we dus toe.



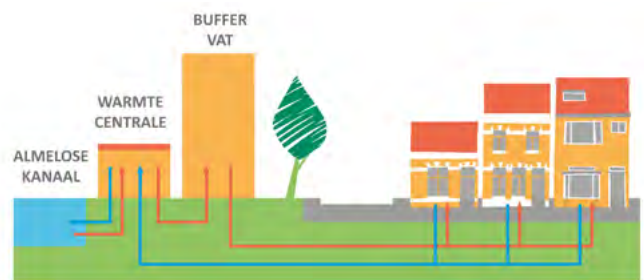
Wordt lid
en laat
je stem
horen



BES of TEO?

De BES (Buurt Energie Systeem) blijft de meest simpele techniek. Daardoor is de investering lager. Het is alleen ook de minst duurzame variant en heeft grote verdampers (ventilatoren) nodig om de energie uit de lucht te halen en die maken geluid. Samen met de gemeente en ons adviesbureau hebben we alle hoekjes en gaatjes in en rond onze wijk onderzocht voor een geschikte locatie. Met de BES liepen we tegen een van onze belangrijkste randvoorwaarden aan; we willen zo min mogelijk overlast.

De TEO (Thermische Energie uit Oppervlaktewater) maakt geen geluid, is daardoor beter inpasbaar en is duurzamer. Omdat de TEO ook past binnen de andere voorwaarden; 'niet duurder dan' en toegankelijk is voor iedereen, hebben we ervoor gekozen deze techniek voor te dragen voor het definitieve ontwerp.



WERKGROEPEN

Via de werkgroepen schuif je als bewoner aan tafel bij het projectteam. Zo kun je meedenken en beslissen over belangrijke stappen rond communicatie, organisatie, techniek en financiën. Meld je aan via de QR code.



Wat gaat het kosten?

De ACM (Autoriteit Consument & Markt) bepaalt ieder jaar de maximale tarieven voor warmte, gas en elektriciteit in Nederland. Deze tarieven zijn het uitgangspunt voor de tarieven van Warm Assendorp. Net als bij gas en elektriciteit werken we met een vast (vast bedrag per periode) en een variabel (bedrag per hoeveelheid) tarief.

Bewoners hebben in de zomer van 2026 de voorkeur uitgesproken voor een relatief hoog variabel warmtetarief en een laag vastrecht. Zo loont het om zuinig met energie om te gaan en je woning goed te isoleren. Tegelijkertijd moet het vastrecht hoog genoeg zijn om als gezond bedrijf onze kosten en verplichtingen te kunnen betalen. Het variabele tarief

is nu gekoppeld aan de maximale tarieven die de ACM vaststelt. Deze tarieven zijn gebaseerd op de gemiddelde gastarieven in Nederland.

Op basis van het voorlopig ontwerp van PlanEnergi en Ede Wageningen Engineering, het businesscasemodel van het Ontwikkelfonds Warmte en de bewonersvisie rond de tarievenverdeling stellen wij het volgende voorlopige tarief voor: (alle bedragen zijn inclusief BTW)



Variabele kosten

Voorstel warmtetarief per GJ € **40,97**

Dit warmtetarief komt overeen met een gasprijs van € 1,30 per M3

Vaste kosten

Voorstel vaste kosten eigenaar-bewoner	per maand	per jaar
Vastrecht leidingen/aansluiting	€ 34,90	€ 418,84
Meettarief	€ 2,81	€ 33,73
Huur afleverset	€ 14,88	€ 178,51
Totaal	€ 52,59	€ 631,08

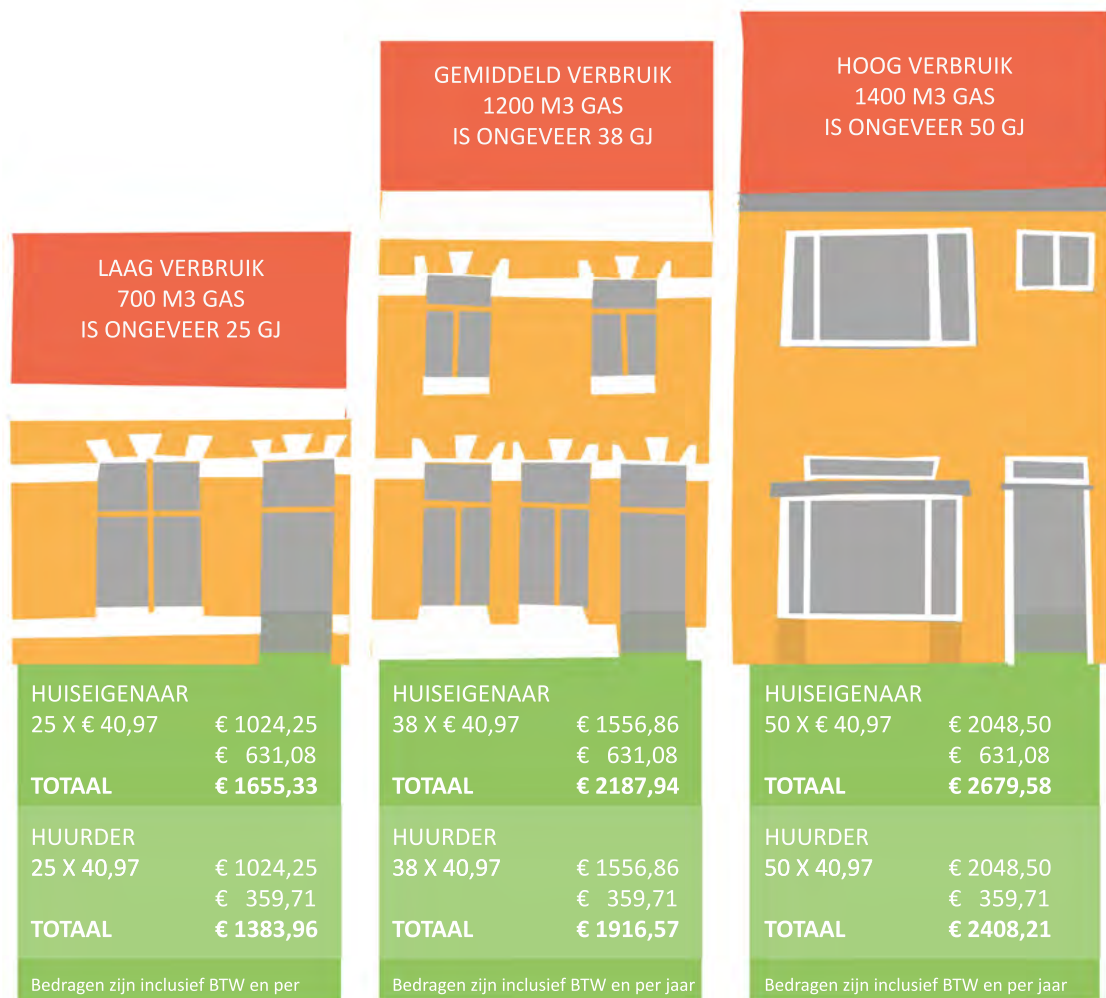
Voorstel vaste kosten huurder	per maand	per jaar
Vastrecht leidingen/aansluiting	€ 27,17	€ 325,98
Meettarief	€ 2,81	€ 33,73
Huur afleverset	€ -	€ -
Totaal	€ 29,98	€ 359,71

Voorstel vaste kosten verhuurder	per maand	per jaar
Vastrecht leidingen/aansluiting	€ 7,72	€ 92,67
Meettarief	€ -	€ -
Huur afleverset	€ 14,88	€ 178,51
Totaal	€ 22,60	€ 271,18

Alle bedragen zijn inclusief BTW en op basis van ACM tarieven 2026.

Huurder of
huseigenaar:
wordt lid
en stem





Verskil tussen huurders en huiseigenaren?



De vaste kosten bestaan uit drie onderdelen. Hier is een verschil tussen huurder en huiseigenaren. Bij huurders zit nu de gasketel en het onderhoud in de huurprijs. De huurder betaalt zelf de inkoop van gas én het vastrecht van het (gas)leidingwerk. Bij een buurtwarmtenet zijn de vergelijkbare kosten dus verdeeld tussen huurder en verhuurder.



Aansluitkosten huiseigenaren

De aansluitkosten zijn eenmalige kosten die nodig zijn om jouw woning aan te sluiten op het warmtenet. Omdat deze kosten een drempel kunnen vormen voor huiseigenaren die minder spaargeld hebben, willen we deze zo laag mogelijk houden.

Daarnaast willen we burens helpen om deze kosten eventueel te financieren. Als coöperatie kunnen we hiervoor zelf een fonds oprichten. Een andere mogelijkheid is om gebruik te maken van het Warmtefonds, dat

hiervoor al leningen aanbiedt die onder voorwaarden ook renteloos kunnen zijn.

In deze aansluitkosten zit het vervangen van de cv-ketel door een afleverset. Het aanleggen van leidingen vanaf de straat naar de afleverset. En het aansluiten van de cv-leidingen op de afleverset. Bij het definitief ontwerp krijgt elke woning een eigen aansluitplan.

Wil je weten wat past bij jouw type woning kijk dan op onze website.

Voorstel aansluitkosten huiseigenaren 2026

Aansluitkosten	bruto	6000,00	
ISDE subsidie		3775,00	(huiseigenaren)
	netto	2225,00	



“ALS HET ERGENS KAN IS HET WEL IN ASSENDORP”

“Vanuit het Deense PlanEnergi hebben we al 40 jaar ervaring met het ontwerpen, aanleggen én exploiteren van (coöperatieve) warmtenetten. Toen Nederland haar gasnet uitrolde investeerde Denemarken in warmtenetten. Wijken als Assendorp zijn precies de wijken waar een coöperatief buurtwarmtenet past; veel huizen dicht op elkaar met een hoge warmtevraag én een actief bewonersinitiatief.

Natuurlijk is Nederland anders dan Denemarken. De regels en wetgeving, de ondergrond en de prijzen voor het aanleggen van de leidingen zijn anders. Maar het principe blijft hetzelfde; samen met je burens, duurzaam en centraal warmte opwekken en die via een warmtenet verdelen. Precies wat we al decennialang doen in Denemarken.

Met het voorstel dat PlanEnergi samen met Ede-Wageningen engineering heeft uitgewerkt in opdracht van Warm Assendorp ligt er een robuust technisch en financieel voorlopig ontwerp. Een ontwerp waar wij niet alleen achter staan maar die wij graag, samen met jullie, verder uitwerken tot een definitief plan.”

Niels van der Veer PlanEnergi

“Solidariteit, eigenaarschap en duurzaamheid hand in hand”

Olaf is ondertussen een bekend gezicht in de wijk. Niet alleen als de man die koffiezet in de schaftkeet maar ook omdat hij al sinds 2019 vrijwillige energiecoach is. Wat velen niet weten is dat hij óók een van de initiatiefnemers was van Warm Thuis Zwolle; de Zwolse organisatie die mensen in de energie armoede helpt verduurzamen.

“Assendorp is echt de mooiste wijk van Zwolle. De straatjes waarin je kunt verdwalen, de kleine oude

arbeiderswoningen die allemaal hun eigen karakter hebben gekregen doordat elke huiseigenaar weer wat verandert. Als energiecoach heb ik ondertussen al meer dan 100 woningen van binnen mogen zien en het is elke keer weer een verrassing.

Ook energiearmoede zie ik van dichtbij. Huiseigenaren die hun huis niet kunnen onderhouden, de verwarming uit laten in de winter en overal schimmel hebben. De kloof tussen rijk en arm wordt steeds groter en die ongelijkheid zie je overduidelijk bij duurzaamheid. In Assendorp wonen huiseigenaren met goed geïsoleerde woningen, airco's, zonnepanelen en een elektrische auto naast bewoners die met de jas aan in huis zitten tijdens de winter. Voor mij persoonlijk zit daar de grootste drive om te werken aan een aardgasvrije oplossing die voor iedereen bereikbaar is.

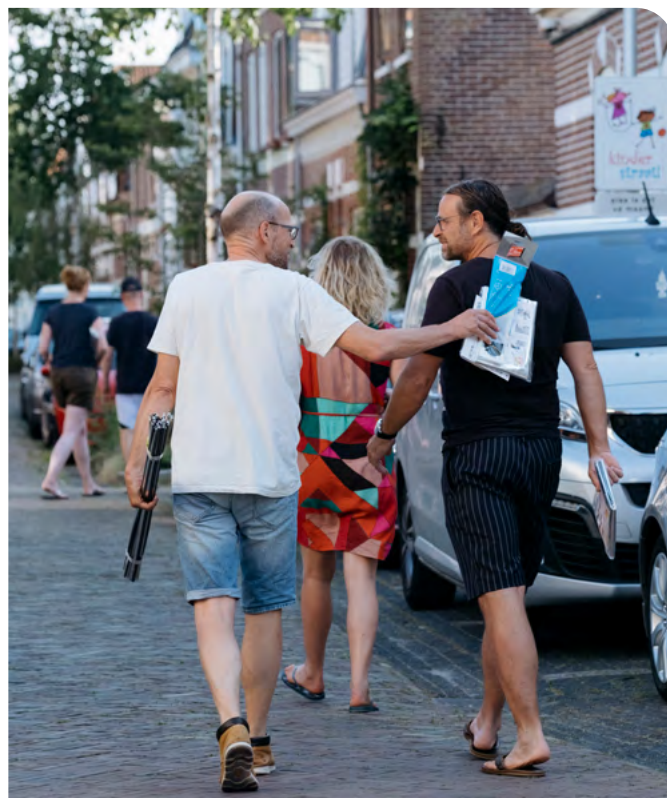
Een oplossing die overigens ook past bij Assendorp, want dit is de wijk die gewend is om zélf zaken te regelen. Een wijk waar we naar elkaar om kijken en elkaar niet laten vallen. Warm Assendorp is daar het perfecte voorbeeld van; een van de belangrijkste voorwaarden is dat we het samen moeten doen. Solidariteit, eigenaarschap en duurzaamheid gaan wat mij betreft hand in hand. “



“Een collectief warmtenet, betaalbaar voor iedereen”

Hans van der Meer is lid van de coöperatie Warm Assendorp. Hij woont met Margreet Berg in een zaagtandwoning in de Ten Oeverstraat en hoopt dat hij binnen drie jaar kan aansluiten op het warmtenet, want zo lang gaat zijn gasketel nog mee. Een warmtepomp ziet hij niet zitten, die geeft te veel geluid en bovendien vindt hij een gezamenlijke warmteoplossing eerlijker.

“Ik ben groot voorstander van een collectief warmtenet, als het zo geregeld wordt dat iedereen kan meedoen. Je ziet dat Assendorp duurder wordt, waardoor het voor de kleine portemonnee lastiger wordt om hier te blijven wonen. Ik wil graag dat de wijk leefbaar is voor Jan en alleman en niet alleen voor de rijken. Ik kan best voor mijn eigen warmte



zorgen, maar er zijn ook mensen die zelf niet zo makkelijk kunnen investeren. Ik wil graag solidair zijn met hen.

Bovendien ben je met een coöperatief warmtenet niet afhankelijk van de grillen van de energiemarkt.”



En de winnaar is...

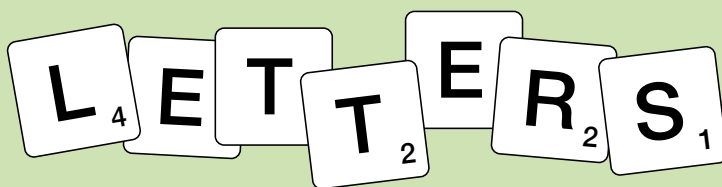
Voor de zomervakantie hebben wij van jullie veel reacties gehad op de vragen en dilemma's rond de randvoorwaarden en de verhouding tussen het warmtetarief en het vastrecht. Belangrijke onderwerpen die invloed hebben op het uiteindelijk ontwerp van het warmtenet. Hierover heb je mee kunnen lezen in de vorige nieuwsbrief. We hebben beloofd dat we een winnaar zouden trekken uit de reacties dus onze secretaris van Warm Assendorp heeft lootjes gevouwen én getrokken.

Henk van Raalte uit de Papaverstraat

Binnenkort kan die een waardebon verwachten voor een weekend lang een springkussen voor in de Papaverstraat.

PRIJSVRAAG

Vind jij alle in de wijk?



Misschien heb je ze al zien hangen: grote banners van Warm Assendorp. Maar, heb je ook gezien dat er letters op verstoppt staan? Als je alle acht de spandoeken vindt, kan je letters verzamelen die samen een woord vormen. Vul ze hieronder in, mail je oplossing naar: contact@warmassendorp.nl met je naam en adres en win een warme prijs!

DE GOUDEN KOKSMUTS

Tijdens de zomerborrel 2026 hebben we mogen snoepen van de meest lekkere hapjes uit de buurt. Onze voorzitter Maarten Epema had het dan ook best moeilijk met het kiezen van een winnaar van de Gouden koksmuts van dit jaar. Maar uiteindelijk was de jury toch unaniem; de Zalm quiche van Marycke Naber.

En zoals beloofd; hier het recept:

