



Buurtplan aardgasvrij **PLEIJENDAL**



CBS buurtcode	BU01480103
CBS buurtnaam	PLEIJENDAL
CBS wijkcode	WK014801
CBS wijknaam	DALFSEN
Gebiedsomschrijving	kern in DALFSEN

Auteur: Anthony Voets
Cluster: Duurzaamheid
Datum versie: **27-3-2026**
Status: definitief
Versienummer: **1.0**

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	3
VOORWOORD	5
LEESWIJZER	6
SAMENVATTING VAN HET BUURTPLAN PLEIJENDAL	7
1. OVER DIT PLAN	8
1.1 WAAROM EEN BUURTPLAN AARDGASVRIJ PLEIJENDAL?	8
1.2 HOE KWAM DIT BUURTPLAN TOT STAND?	10
1.3 WAT IS DE STATUS VAN DIT BUURTPLAN?	11
2. OVER PLEIJENDAL	13
2.1 HOE ZIET DE BUURT PLEIJENDAL ER UIT?	13
2.2 WIE WONEN ER IN DE BUURT PLEIJENDAL?	14
2.3 WAT VOOR GEBOUWEN ZIJN ER IN PLEIJENDAL?	16
2.4 WAT IS HET ENERGIEVERBRUIK IN PLEIJENDAL?	17
2.5 WAT ZIJN AANDACHTSPUNTEN VOOR DE BUURT PLEIJENDAL?	18
3. WARMTEOPLOSSINGEN VOOR DE BUURT	19
3.1 WELKE WARMTEOPLOSSINGEN ZIJN ONDERZOCHT?	19
3.2 HOE ZIJN DE WARMTEOPLOSSINGEN VERGELEKEN?	20
3.3 WAT IS DE VOORKEURSTECHNIEK VOOR PLEIJENDAL?	21
4. DE VOORKEURSOPLOSSING	22
4.1 HOE WERKT EEN INDIVIDUELE WARMTEPOMP?	22
4.2 WAT KOST EEN INDIVIDUELE WARMTEPOMP?	23
4.3 WAT ZIJN DE GEVOLGEN IN EN OM DE WONING?	23
4.4 WAT ZIJN DE GEVOLGEN IN DE OPENBARE RUIMTE?	25
4.5 WAT ZIJN DE ORGANISATORISCHE GEVOLGEN?	27
5. STAPPENPLAN VOOR WONINGEIGENAREN	29
5.1 STAP 1: DE VOORBEREIDING & ISOLATIE	29
5.2 STAP 2: AANSCHAF INSTALLATIE	32
5.3 STAP 3: GEBRUIK EN ONDERHOUD	34
5.4 SAMENVATTEND	35

6.	STRATEGIE VOOR DE BUURT	37
6.1	WIE DOET WAT?	37
6.2	WAT IS DE PLANNING?	39
6.3	WAT ZIJN DE RISICO'S EN BEHEERSMAATREGELEN?	40
6.4	HOE BEWAKEN WE DE VOORTGANG?	41

Bijlagen:

1	Beleid, bewonersparticipatie, juridische aspecten	44
2	Adressen en data van Pleijendal	49
3	Kiezen in Pleijendal	70
4	Mijn woning	77
5	Stap voor stap aardgasvrij, planning	82

Voorwoord

Beste bewoner van Pleijendal,

Voor u ligt het plan voor Pleijendal om uw woningen aardgasvrij te maken.

We realiseren ons dat de impact van dit plan groot is, en daarom heeft de gemeente de afgelopen periode veel gesprekken gevoerd, bijeenkomsten georganiseerd en onderzoek gedaan om samen met u en uw buurtgenoten te komen tot een uitvoerbaar plan voor de buurt.

Met het schrijven van dit plan is ons werk nog niet klaar. Dit plan geeft het startsein aan het verduurzamen van uw woning, wijk of buurt. U gaat over de aanpassingen achter eigen voordeur, u beslist en uw mening telt.

Als gemeente zijn we door het Rijk aangewezen als uitvoerders van het aardgasvrij maken van de gebouwen in Nederland, maar wij weten dat u de uitvoerder bent. De rol van de gemeente is te informeren en perspectief te bieden aan onze inwoners. Daarnaast ondersteunen we inwoners bij de uitvoering van de voorkeurstechiek voor uw buurt. Het aanbod dat we doen vindt u in dit plan.

Met bijeenkomsten, inloopmiddagen en de gemeentelijke website geven we invulling aan het informeren, en het bieden van perspectief aan u als bewoner.

Dit plan beantwoordt de vraag: Wat betekent de omslag naar aardgasvrij voor mij en mijn buurtbewoners? Dit terwijl we met de klankbordgroep van uw buurt druk zijn met het ondersteunen van initiatieven die de omslag in uw buurt mogelijk maken.

Als resultaat van dat proces is er nu een uitvoeringsplan voor uw buurt.

Een concreet plan voor de buurt, zodat u, uw burens en gebouwbeheerders en -gebruikers in de buurt, weten waar ze aan toe zijn. Door samen op te schrijven wat we weten, over hoe we de gebouwen in de buurt kunnen verduurzamen en wat het kost, leren we met elkaar. We geven elkaar duidelijkheid over de aardgasvrije technieken die we in uw buurt kansrijk vinden, en spreken een datum af om aardgasvrij Pleijendal te vieren. Want ons werk stopt niet bij een plan.

Dit plan geeft u als bewoner duidelijkheid welke stappen u kunt zetten richting een aardgasvrije woning.

En wij als gemeente blijven u helpen met kennis, ondersteuning en advies.

Alleen ga je misschien sneller, maar samen komen we verder.

Namens college van B&W,

Andre Schuurman

Wethouder Wonen



Leeswijzer

Het buurtplan aardgasvrij Pleijendal bevat veel informatie. We schrijven dit plan voor de inwoners van de buurt Pleijendal, maar we weten dat er ook andere mensen meelesen. Denk aan het gemeentelijk bestuur, maar ook de netbeheerder en bedrijven die bezig zijn en/of helpen met verduurzamen. Dat betekent veel informatie, zodat alle belanghebbenden weten wat hun perspectief is voor de buurt Pleijendal.

U hoeft daarom niet alles te lezen.

Er volgt nu een korte beschrijving van de onderdelen, zodat u kunt kiezen in welke onderdelen u interesse heeft:

Hoofdstuk 1: achtergrondinformatie

Waarom stoppen we met aardgas?
Waarom en hoe maken we een buurtplan?
Wat is de juridische status van een buurtplan



Hoofdstuk 2: uw buurt

Wie wonen er in uw buurt?
Wat voor woningen zijn er?
Wat is het energieverbruik?



Hoofdstuk 3: warmteoplossing

Welke duurzame technieken zijn er in Dalfsen?
Hoe zijn de duurzame technieken vergeleken?
Wat is de voorkeurs techniek voor de buurt?



Hoofdstuk 4: de voorkeursoplossing

Wat zijn de kosten van de duurzame techniek?
Wat gebeurt er met mijn woning?
Wat gebeurt er in mijn omgeving?



Hoofdstuk 5: stappenplan voor woningeigenaren

Welke stappen zijn er voor een woningeigenaar?
Hoe helpt de gemeente met isoleren?
Hoe helpt de gemeenten met duurzaam installeren?



Hoofdstuk 6: strategie voor de buurt






Wie doet wat?
Wanneer moet ik aardgasvrij zijn?
Hoe bewaken we de voortgang en sturen we bij?



We willen het buurtplan aardgasvrij Pleijendal voor iedereen begrijpelijk maken.

*We hebben daarom gekozen voor meer beeld en minder tekst in de hoofdstukken.
In de bijlagen bij het buurtplan kunt u de uitgebreide toelichting lezen bij de hoofdstukken, als u meer wilt weten over de achtergrond van uw buurtplan.*

Samenvatting van het buurtplan Pleijendal

<p>Het doel</p> 	<p>Inzicht bieden in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verstandige verduurzamingsmaatregelen; • duurzame warmteoplossingen als uw cv-ketel kapot is; • hulpmaatregelen van de gemeente. 				
<p>De route & resultaat</p> 	<p style="text-align: center;">Aardgasvrij Pleijendal in 2050</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="549 510 986 645"> <p>2026 start van “de hulp” uitwerken extra hulp opstellen buurtplan+ versterken net (Enexis)</p> </td> <td data-bbox="986 510 1422 645"> <p>2034 evaluatie duurzaam gas (groen gas en waterstof)</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 645 986 689"> <p>2040 evaluatie buurtplan</p> </td> <td data-bbox="986 645 1422 689"> <p>2050 aardgasvrije buurt</p> </td> </tr> </table>	<p>2026 start van “de hulp” uitwerken extra hulp opstellen buurtplan+ versterken net (Enexis)</p>	<p>2034 evaluatie duurzaam gas (groen gas en waterstof)</p>	<p>2040 evaluatie buurtplan</p>	<p>2050 aardgasvrije buurt</p>
<p>2026 start van “de hulp” uitwerken extra hulp opstellen buurtplan+ versterken net (Enexis)</p>	<p>2034 evaluatie duurzaam gas (groen gas en waterstof)</p>				
<p>2040 evaluatie buurtplan</p>	<p>2050 aardgasvrije buurt</p>				
<p>De warmteoplossing</p> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inzet op isoleren & installeren op natuurlijke momenten 2. Voorkeurstechiek: elektrische warmtepomp 3. Alternatieve oplossing: hybride warmtepomp 				
<p>De stappen</p> 	<p>Vorbereiding: De energieadviseur stelt een plan voor u op</p> <p>Aanschaf en isoleren: Kies uw natuurlijke moment Sluit aan bij collectieve inkoop van isolatie</p> <p>Aanschaf en installeren: Kies uw natuurlijke moment en locatie voor de installatie Sluit aan bij collectieve inkoop van de elektrische warmtepomp</p> <p>Gebruik en onderhoud: Let op een goed onderhoudscontract</p>				
<p>De hulp</p> 	<p>Gratis hulp bij isoleren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energieadviseur • Ecoloog (gratis bij uitvoering isolatie) - <i>volgt in 2026</i> • Gezamenlijke inkoopacties (gratis) - <i>volgt in 2026</i> • Hulp bij subsidie aanvraag • Gemeentelijke isolatiesubsidie * <p>Gratis hulp bij installatie elektrische warmtepomp:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Warmteverliesberekening (gratis bij installatie) - <i>volgt in 2026</i> • Gezamenlijke inkoopacties (gratis) - <i>volgt in 2026</i> • Hulp bij subsidie aanvraag (gratis) <p>Hulp bij installeren hybride warmtepomp [tot 2034]:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Warmteverliesberekening (<i>eigen bijdrage</i>) • Gezamenlijke inkoopacties (gratis) - <i>volgt in 2026</i> • Hulp bij subsidie aanvraag (gratis) <p>Hulp bij financiering verduurzamen - <i>volgt in 2026</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorlichting over mogelijkheden financiële ondersteuning • Instrumenten voor inwoners met financiële uitdagingen • Hulp bij aanvragen financiële hulp 				

* voor voorwaarden, kijk op: [Regeling Lokale Aanpak Isolatie | Gemeente Dalfsen](#)

1. Over dit plan

In dit buurtplan staat hoe Pleijendal stap-voor-stap werkt aan een aardgasvrije toekomst. In dit hoofdstuk staat waarom dit plan is gemaakt, hoe dat is gegaan en welke status dit plan nu en in de toekomst heeft.



1.1 Waarom een buurtplan aardgasvrij Pleijendal?

Gemeente Dalfsen maakt voor al haar 36 [CBS buurten](#) een buurtplan om te komen tot een aardgasvrij buurt met haar bewoners. Dat doen we uiteraard met een reden.

Waarom stoppen we met aardgas?

In 2019 werd het Klimaatakkoord gesloten. Hierin spraken overheden, bedrijven en maatschappelijke organisaties met elkaar af hoe we de uitstoot van broeikasgassen in Nederland gaan terugdringen. Onderdeel hiervan is de warmtetransitie: per 2050 willen we in heel Nederland onze woningen en gebouwen zonder aardgas verwarmen.

Dit betekent dat we zeven miljoen woningen en één miljoen gebouwen (utiliteiten) in de toekomst verwarmen met hernieuwbare energie! Daarom wordt de warmtetransitie ook wel de grootste verbouwing van Nederland genoemd.

Naast vermindering van de uitstoot van broeikasgas zijn er meer redenen om te stoppen met aardgas: de aardbevingen in Groningen, de afhankelijkheid van buitenlands aardgas en de aardgasprijzen met als gevolg sterk toegenomen energiearmoede.

Waarom maken we buurtplannen?

Ook in de gemeente Dalfsen willen we dat alle woningen en gebouwen per 2050 aardgasvrij zijn. Daarom maken we met elke buurt een buurtplan, waarin we met buurtbewoners en buurtgebruikers vastleggen hoe we de overstap maken naar duurzame warmte.

De planning van de buurtplannen stellen we vanaf december 2026 elke vijf jaar vast in een warmteprogramma, zodat bewoners kunnen zien wanneer de gesprekken starten en de uitvoering plaatsvindt.

De gemeente is niet de uitvoerder van de warmtetransitie. Gebouweigenaren staan daarvoor aan de lat. De gemeente helpt met het zoeken naar de meest passende warmteoplossing samen met de buurt, en biedt hulp bij de overstap naar duurzame warmte.

Wat is het doel van dit buurtplan?

Dit plan informeert over de mogelijkheden van verwarmen zonder aardgas voor de buurt Pleijendal. Zo weten bewoners wat ze moeten doen als de cv-ketel of installatie kapotgaat. Netbeheerders en ook gebouweigenaren kunnen plannen maken voor de warmtevoorziening.

Ook bevat dit plan informatie voor huurders, verhuurders en verenigingen van eigenaren, zodat zij geïnformeerd keuzes kunnen maken en gesprekken kunnen voeren met elkaar. De ondersteuning die de gemeente organiseert voor gebouweigenaren is gebaseerd op dit buurtplan. Huurders worden ondersteund door de verhuurders en woningbouwverenigingen.

Waarom is er nu een buurtplan voor Pleijendal?

We maken niet voor alle buurten en dorpen tegelijk een buurtplan. Pleijendal is de eerste buurt samen met Westerbouwlanden binnen Nieuwleusen waarvoor we dit doen. Dit heeft te maken met plannen voor het elektriciteitsnet.

Netbeheerder Enexis gaat het net naar verwachting in 2026 versterken in Pleijendal. Daardoor ontstaat de mogelijkheid om alle woningen van Pleijendal duurzaam te verwarmen. Ook biedt dit kansen voor zonnepanelen, elektrische auto's en energieopslag. Reden genoeg om een buurtplan aardgasvrij te maken.

**Meer informatie en toelichting over de beleidsroute naar aardgasvrije buurten?
Ga dan naar bijlage 1 bij dit buurtplan en lees verder bij "Beleid".**

1.2 Hoe kwam dit buurtplan tot stand?

Het opstellen van een plan vereist een aantal stappen, om te komen tot een gezamenlijk beeld voor de toekomst met duurzame verwarming.

Welke stappen zijn gezet om te komen tot een buurtplan?

Het maken van een buurtplan begint met het verzamelen van relevante gegevens over de buurt.

Om te komen tot een overzicht van mogelijke duurzame verwarmingstechnieken verzamelen we gegevens over de aanwezige gebouwen (bouwjaren, energielabels, type gebouwen en woningdichtheid) en het energieverbruik (elektriciteits- en gasverbruik).

Daarna inventariseren we beschikbare duurzame warmtetechnieken in de gemeente Dalfsen. We gebruiken hierbij de [Startanalyse aardgasvrije buurten](#) en [Eindgebruikerskosten Tool](#) voor de eerste inventarisatie.

De uitkomsten van beide instrumenten leggen we op de gebouw- en energiegegevens. Op deze manier komen we tot een voorkeursoptie voor de buurt Pleijendal.

Tenslotte leggen we de voorkeursoptie vast in het concept buurtplan en stellen met de buurt een hulppakket van de gemeente op, zodat we samen komen tot een aardgasvrij Pleijendal in 2050.

Hoe is samengewerkt tussen inwoners, belanghebbenden en gemeente?

Alle stappen om te komen tot dit buurtplan hebben we in gezamenlijkheid gezet. Want een goed plan maken vraagt niet alleen om technische kennis, maar ook om kennis van de situatie en afstemming met bewoners en belanghebbenden over wiens woning of gebouw het plan gaat.

De inwoners van Pleijendal bepalen wat er achter de eigen voordeur gebeurt. Dit is niet alleen het geval bij woningeigenaren, ook bewoners die huren hebben een belangrijke stem. Bovendien hebben inwoners de beste kennis en ervaring over de situatie ter plekke. Samen weten we altijd meer.

Het buurtplan is daarom samen met de volgende partij gemaakt:

- **Klankbordgroep Pleijendal**, bestaat uit betrokken buurtbewoners.

Aanvullend hebben gesprekken plaatsgevonden met de volgende partijen:

- **Woningstichting Vechthorst**, verhuurder van sociale huurwoningen in de buurt Pleijendal.
- **Netbeheerder Enexis**, die zorgt voor betaalbare en betrouwbare levering van aardgas en elektriciteit. Enexis voert de netverzwaring uit in de buurt Pleijendal.

Ook voor de uitvoering van de plannen zoeken we samenwerking met deze (en als nodig is, andere) partijen. Daarover leest u meer in hoofdstuk 6.

Wat is de rol van de klankbordgroep?

De klankbordgroep Pleijendal bestaat uit betrokken bewoners. Bewoners namen hieraan deel op persoonlijke titel. Sinds april 2024 kwamen zij maandelijks bij elkaar om kritisch mee te denken over het aardgasvrij maken van de buurt.

Zij dachten mee bij de organisatie van bijeenkomsten, deelden zorgen die zij in de buurt hoorden en discussieerden over oplossingen op woning en buurtniveau. De klankbordgroep heeft het buurtplan gelezen en op verschillende onderwerpen (on)gevraagd advies gegeven aan de gemeente.

Bij de start hebben we afspraken gemaakt over de manier waarop we samenwerken en besluiten nemen. Deze afspraken zijn gepubliceerd als uitgangspunten op [Nieuwsbrieven Wijk Pleijendal](#).

We organiseerden diverse bijeenkomsten om de voortgang van ons onderzoek te delen en om gezamenlijk met belangstellenden te komen tot mogelijke oplossingen. Onderstaande tabel geeft een overzicht:

Bijeenkomst	Datum
Startbijeenkomst	29 februari 2024
Bijeenkomst 'verkennd onderzoek warmtetechnieken'	12 september 2024
Bijeenkomst 'presentatie energieadviseur'	4 december 2024
Bijeenkomst 'concept buurtplan Pleijendal' Start nader onderzoek collectieve warmtetechnieken	26 juni 2025
Bijeenkomst 'uitslagen nader onderzoek collectieve warmtetechnieken'	19 februari 2026
Bijeenkomst 'definitief buurtplan Pleijendal'	12 maart 2026

Wanneer is een concept plan ter beschikking gesteld?

Het concept buurtplan is in juni 2025 ter beschikking gesteld voor alle bewoners via [Concept buurtplan Pleijendal](#). Deze versie stond centraal in de bijeenkomst van 26 juni 2025. De vragen en opmerkingen van buurtbewoners zijn vervolgens verzameld door de gemeente.

Op basis van de opmerkingen hebben we een tweede en laatste concept wederom voorgelegd aan de klankbordgroep en de wethouder. De vragen en opmerkingen die hieruit voortkwamen zijn verwerkt in deze definitieve versie.

Het definitieve buurtplan Aardgasvrij Pleijendal is 12 maart 2026 gepresenteerd aan de bewoners van Pleijendal.

Meer informatie en achtergrond over de wijze van participatie?

Ga dan naar bijlage 1 bij dit buurtplan en lees verder bij "bewonersparticipatie".

1.3 Wat is de status van dit buurtplan?

Misschien vraagt u zich af wat het buurtplan precies voor u betekent of waar u zich precies aan moet houden.

Is een buurtplan flexibel?

Dit plan legt geen verplichtingen aan gebouweigenaren op. Het is richtinggevend, zodat gebouweigenaren geen desinvesteringen doen als gevolg van veranderend overheidsbeleid.

Dit geeft voor gebouweigenaren maximale flexibiliteit: zij weten wat zij van de gemeente kunnen verwachten, maar bepalen zelf hun eigen warmteoplossing. Dit kan een warmtepomp zijn, maar kan ook een collectieve oplossing zijn voor de straat. Dit plan geeft voor- en nadelen van oplossingen en laat zien welke richting vanuit de gemeente de voorkeur heeft en waarop de gemeente haar ondersteuning organiseert.

De verplichting om aardgasvrij te zijn per 2050 is geregeld in de klimaatwet en is geen op zichzelf staande verplichting uit het uitvoeringsplan. In 2050 moet er een aardgasvrije verwarmingsoplossing aanwezig zijn in alle woningen in Nederland.

Hoe vinden aanpassingen van een buurtplan plaats?

Dit plan kijkt naar de komende 24 jaar. In 2050 moeten we immers aardgasvrij zijn. 24 jaar is een lange tijd. Het kan zijn dat omstandigheden veranderen.

Als er voldoende aanleiding is passen we (onderdelen uit) dit plan aan. Dat doen we in overleg met betrokken bewoners en partijen. In ieder geval in 2035 actualiseren we het plan. Hoofdstuk 6 bevat meer informatie over het bijhouden van de voortgang en bijsturen van het buurtplan.

Wanneer stellen we het buurtplan vast?

In maart 2026 presenteren we dit definitieve buurtplan aan alle bewoners van Pleijendal.

In 2026 starten we ook met de uitvoering van het plan, maar zullen we ook nog wat onderdelen verder moeten uitwerken. Zo zijn er verschillende manieren om collectief in te kopen en willen we gebouweigenaren met beperkte financiële middelen beter ondersteunen om mee te doen aan de warmtetransitie.

Zomer 2026 zal tenslotte de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) van kracht worden. Na de aanvullingen over inkoop en financiële hulp en het van kracht worden van wetgeving informeren we de buurt over de definitieve vaststelling van het buurtplan Pleijendal.

Wat is de juridische status van een buurtplan?

Dit buurtplan heeft de status van een uitvoeringsplan en is een concretisering van het (toekomstige) warmteprogramma. Het uitvoeringsplan valt onder het type 'vrijwillig' programma onder de omgevingswet.

Een programma is zelfbindend voor de gemeente en stelt kaders voor besluiten van de gemeente over de uitvoering van het buurtplan. Denk daarbij aan besluiten over het ondersteuningsaanbod aan bewoners, of de monitoring en bijstelling van het buurtplan.

Meer informatie en uitleg over de juridische kant van een buurtplan?

Ga dan naar bijlage 1 bij dit buurtplan en lees verder bij "juridische aspecten".

2. Over Pleijendal

Om te komen tot keuzes voor een duurzame warmteoplossing moeten we weten hoe de buurt in elkaar zit. Wie wonen er? Wat voor gebouwen staan er? En hoeveel energie wordt er gebruikt?

2.1 Hoe ziet de buurt Pleijendal er uit?

De indeling in buurten is gebaseerd op de buurtindeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De wijk- en buurtindeling van de gemeente Dalfsen is te vinden op het [Wijkpaspoort energietransitie](#).



De buurt Pleijendal wordt in het noorden begrenst door de Brethouwerstraat en Welsummerstraat, en in het zuiden door het Pleijendal en de Oosterstraat. Westelijk is Ruigedoorstraat de grens en in het oosten de Rondweg en Wilhelminastraat.

Op de grenzen houden we geen paspoortcontroles, ofwel we kijken goed naar eventuele optimalisatie van de aanpak aan de randen van een buurt.

Meer informatie over de adressen die behoren tot de buurt?




Ga dan naar bijlage 2 bij dit buurtplan en lees verder bij "Adressen van Pleijendal".

2.2 Wie wonen er in de buurt Pleijendal?

We kiezen voor een duurzame warmteoplossing die haalbaar en betaalbaar is. Echter zonder de uitvoerders van de warmtetransitie bereiken we niets. Om goede gesprekken te voeren met buurtbewoners schetsen we een beeld bij de mensen in de buurt Pleijendal.

Welke leeftijd hebben de inwoners van Pleijendal?

We brengen leeftijden van bewoners in beeld als belangrijke informatie voor de communicatie naar buurtbewoners en omdat de mogelijkheden om te investeren in een woning per levensfase kan verschillen.

Kenmerk	Nederland	Gemeente Dalfsen		Buurt Pleijendal	
Aantal inwoners		29.612		1.260	
0 - 25 jaar 	28%	8.533	29%	270	21%
25 - 65 jaar 	52%	14.527	49%	590	47%
> 65 jaar 	20%	6.552	22%	400	32%

Figuur 2.1 Bewonersdata leeftijd

De buurt Pleijendal wijkt af van het landelijk en gemeentelijk beeld, met name het percentage bewoners ouder dan 65 jaar. Deze groep is percentueel groter dan in de gemeente Dalfsen en Nederland. De grootste groep bewoners is tussen de 25 en 65 jaar oud.

Hoe is de financiële draagkracht van de inwoners van Pleijendal?

We brengen sociale kenmerken van de buurt in beeld, om zicht te krijgen op de financiële draagkracht van bewoners in de buurt. De financiële draagkracht verschilt per huishouden. De cijfers geven informatie over de buurt, maar doen geen uitspraak of een individueel huishouden wel of niet financiële draagkracht heeft.

Kenmerk	Nederland	Gemeente Dalfsen	Buurt Pleijendal
Aantal inwoners		29.612	1.260
Huishoudens met een laag inkomen (< € 9.250 per jr)	3,8%	2,6%	2,0%
Huishoudens op of rond het sociaal minimum (< € 1.825 per mnd)	6,5%	3,8%	5,5%
Huishoudens tot 120% van sociaal minimum (< € 2.200 per mnd)	12,2%	7,7%	12,0%
40% huishoudens met laagste inkomen	40,0%	30,6%	47,6%
20% huishoudens met hoogste inkomen	20,0%	24,1%	9,3%
Gemiddeld inkomen per inwoner per jaar	€ 31.233	€ 32.000	€ 27.300
Gemiddeld kosten energieverbruik per jaar	€ 1.840	€ 2.220	€ 1.825
Gemiddeld maandlasten energieverbruik	€ 153	€ 185	€ 152
Percentage energiekosten van inkomen	5,9%	6,9%	6,7%

Figuur 2.2 Bewonersdata financiële draagkracht

De buurt Pleijendal heeft ten opzichte van de landelijke cijfers een vergelijkbare opbouw van huishoudens op of rond het sociaal minimum.

Daarnaast zien we ook relatief weinig inwoners in de “% huishoudens met hoogste inkomens” ten opzichte van Nederland en de gemeente Dalfsen. En het “% huishoudens met de laagste inkomens” is juist hoger dan het landelijke en gemeentelijke percentage.

De relatieve kosten van energie zijn vergelijkbaar met gemeente Dalfsen.

2.3 Wat voor gebouwen zijn er in Pleijendal?

We brengen de gebouwen en woningen in de buurt in beeld, om zicht te krijgen in hoe groot de opgave om over te stappen op aardgasvrij is.

Veel bewoners realiseren zich niet dat we als gemeente niet zoveel weten van de woningen in uw buurt. We kunnen beschikken over de bouwjaren, die beeld geven bij de isolatiestaat van de oorspronkelijke woning. Of en hoe een woning daarna verduurzaamd is, is echter voor de gemeente niet inzichtelijk. Daarom kijken we ook naar de energielabels van woningen. Omdat dit een gecombineerde waardering van isolatie, installaties en zonne-energie betreft, geeft het slechts een beperkt beeld van de huidige energetische staat van woningen binnen een gemeente. We hebben de hulp van bewoners nodig om meer inzicht te krijgen.

Om de totale opgave in te schatten, is het interessant om te kijken naar het aantal gebouwen, de bouwjaren en de woningtypes. De WOZ-waarde geeft een beeld van de waarde van de woningen. De kwaliteit van de woning (bouwjaar) en energiekenmerken (energielabel en getroffen maatregelen), kunnen invloed hebben op de WOZ-waarde.

Kenmerk	Buurt Pleijendal
Bouwjaren	1938 - 2009
Aantal woningen	660
Aantal woningen gebouwd voor 1992 (ISOLATIE)	585
Aantal woningen gebouwd 1992 - 2018 (INSTALLATIE)	75
Aantal woningen vergund na 1 juli 2018 (AARDGASVRIJ)	0
Aantal utiliteitsgebouwen (excl. "overige gebruiksfunctie")	11
Aantal utiliteitsgebouwen gebouwd voor 1992 (ISOLATIE)	9
Aantal utiliteitsgebouwen gebouwd 1992 - 2018 (INSTALLATIE)	2
Aantal utiliteitsgebouwen vergund na 1 juli 2018 (AARDGASVRIJ)	0
Appartementen	111
Tussenwoning	224
Hoekwoning	146
2-onder-1-kap woning	107
Vrijstaande woning	44
Percentage sociale huurwoningen	33%
Percentage particuliere huurwoningen	3%

Figuur 2.3 Woningdata basisgegevens

De buurt Pleijendal bestaat voornamelijk uit hoek- en tussenwoningen gebouwd voor 1992.

89% van de gebouwen is gebouwd voor 1992, wat betekent dat "isoleren" de hoogste prioriteit heeft. Om iets meer beeld te krijgen in hoeverre sprake is van de verduurzaming van gebouwen, gebruiken we de energielabels voor duiding.

Energielabels	Gemeente Dalfsen		Buurt Pleijendal	
Aantal woningen	12.584		660	
Aantal energielabels totaal	6.444	51,2%	426	64,5%
Aantal energielabels G	267		12	
Aantal energielabels F	203		24	
Aantal energielabels E	228		39	
Aantal energielabels D	465		40	
Aantal energielabels C	1.405		119	
Verwachte isolatieopgave (t.o.v. totaal labels)	2.568	39,9%	234	54,9%
Gemiddelde WOZ waarde	€ 499.000		€ 309.000	

Figuur 2.4 Woningdata energielabels en WOZ-waarde

Op basis van de energielabels is sprake van een hoog percentage energielabels C tot en met G. Daarmee wordt de noodzaak om woningen in Pleijendal na te isoleren bevestigd. De woningschil (vloer, gevels met glas en deur en dak) verduurzamen zal derhalve een eerste stap zijn om energie te gaan besparen.

2.4 Wat is het energieverbruik in Pleijendal?

We brengen het energieverbruik van de buurt in beeld om zicht te krijgen in de opgave. De gemiddelde maandlasten genoemd in § 2.2.2 zijn te relateren aan de verbruiken genoemd in onderstaande figuur.

Kenmerk	Nederland	Gemeente Dalfsen	Buurt Pleijendal
Gemiddeld elektriciteitsverbruik per jaar	2.500 kWh	2.890 kWh	2.010 kWh
Gemiddeld gasverbruik per jaar	820 m ³	1.020 m ³	930 m³
Aantal woningen		12.584	660
Aantal subsidieaanvragen ISDE (2024)		443 3,5%	12 1,8%
Opgesteld vermogen PV panelen		22.329 kWp	851 kWp
Opgesteld vermogen PV panelen/woning		1,77 kWp	1,29 kWp
Aantal aardgasvrije gebouwen		1.235 9,8%	14 2,1%

Figuur 2.5 Verbruiksdata en verduurzaming

Het elektriciteits- en gasverbruik is relatief laag in de buurt Pleijendal, ten opzichte van de gemeente Dalfsen. We zien verder relatief weinig gebouwen zonder aardgasaansluiting, en een lager vermogen aan zonnepanelen per woning.

Meer informatie en toelichting over data en databronnen?

Ga dan naar bijlage 2 bij dit buurtplan en lees verder bij "Data van Pleijendal".

2.5 Wat zijn aandachtspunten voor de buurt Pleijendal?

Geen enkele buurt is hetzelfde. De klankbordgroep Pleijendal en de gemeente hebben een aantal onderwerpen besproken die leven in de buurt in relatie tot de warmtetransitie. De klankbordgroep vraagt aandacht voor een aantal onderwerpen, die nader uitgewerkt dienen te worden in het buurtplan, met de versterking van het elektriciteitsnet

Zonne-energie en (buurt)opslag

Prioriteit is dat met de versterking van het elektriciteitsnet er straks voldoende capaciteit is voor het terugleveren van elektriciteit van de bestaande zonnepanelen. Netwerkbeheerder Enexis heeft daarnaast ruimte voor uitbreiding ingecalculeerd.

Echter, de markt bestraft teruglevering op dit moment steeds vaker. Het afschaffen van de salderingsregeling zorgt voor minder opbrengst. De boetes op terugleveren zorgen echter voor extra kosten.

De gemeente gaat in 2026 in het plan dan ook de opslag van elektriciteit in (buurt)batterijen nader uitwerken. De eerste stap is het verkennen van de rol van batterijen, en welke (huis- en/of buurtbatterijen) het meest kan bijdragen. Een vervolgstap kan het gezamenlijk inkopen zijn.

Zonne-energie en warmte

Een ander aandachtspunt is dat we nadenken over de vervanging van de huidige zonnepanelen in de toekomst. Er zijn zonnepanelen die naast elektriciteit (PV, photovoltaïsch) ook warmte maken (PVT, photovoltaïsch en thermisch).

Deze panelen kunnen twee doelen dienen, namelijk de elektriciteit van de warmtepomp compenseren, maar ook warmte leveren, waardoor de warmtepomp minder draait. De warmtebron "zon" wordt daarmee beter benut op individuele schaal. Tegelijk zijn deze panelen nog duurder dan zonnepanelen (PV).

In 2026 inventariseert de gemeente in hoeverre PVT (photovoltaïsch en thermisch) panelen kunnen bijdragen aan de warmtetransitie.

Zonne-energie en laadpalen

Voor het laden van elektrische auto's worden op dit moment vaak laadpalen geplaatst. Dat kan op het eigen terrein (privé), of bij parkeerplaatsen in de buurt (publiek). De elektrische auto's vormen op deze manier ook een beperkte opslagmogelijkheid van elektriciteit.

In het buitengebied zijn vooralsnog geen laadpalen voorzien in de openbare ruimte. Laadpalen op eigen terrein kunnen vrij worden geplaatst.

De rol van mobiliteit bij buurtopslag zal worden meegenomen in het bovenstaande plan.

3. Warmteoplossingen voor de buurt

Er zijn verschillende manieren om gebouwen aardgasvrij te verwarmen. Daar komt onvermijdelijk een uitleg van de warmtetechniek bij kijken. Maar ook vergelijken we op betaalbaarheid, de ruimte die nodig is en wat er georganiseerd moet worden om te kunnen overstappen naar een aardgasvrije warmtevoorziening.



3.1 Welke warmteoplossingen zijn onderzocht?

De gemeenten Dalfsen heeft een beperkt aantal warmtebronnen beschikbaar, die aardgas als warmtebron kunnen vervangen. Met een beperkt aantal warmtebronnen zijn daarom ook een beperkt aantal duurzame verwarmingsoplossingen beschikbaar in de gemeente.

Om te voorkomen dat we alle beschikbare technieken onderzoeken voor de buurt Pleijendal hebben we een analyse gemaakt van de meest kansrijke bronnen en bijpassende warmteoplossingen voor de buurt Pleijendal.

Uit de analyse zijn drie meest kansrijke warmteoplossingen voor de buurt Pleijendal naar voren gekomen:

- Individuele hybride warmtepomp
- Individuele warmtepomp
- Mini-warmtenet met warmtepomp

Om te komen tot de drie meest kansrijke technieken heeft beperkt onderzoek plaatsgevonden. Voor de individuele oplossingen zijn voldoende gegevens beschikbaar om te komen tot een voorkeurstechiek.

Het mini-warmtenet is een collectieve techniek. In de buurt Polhaar in Dalfsen hebben wij met een aantal buurtbewoners de mogelijkheid om een mini-warmtenet toe te passen onderzocht. De uitkomsten van dit onderzoek zijn eind februari 2026 opgeleverd. De resultaten van dit onderzoek voegen we toe aan het buurtplan in 2026.

3.2 Hoe zijn de warmteoplossingen vergeleken?

De drie meest kansrijke warmteoplossingen zijn op verschillende manieren met elkaar vergeleken om te komen tot één voorkeursoplossing. Het gaat om sociale, financiële, technische, ruimtelijke en organisatorische aspecten. Omdat het om totaal verschillende zaken gaat, is een zogenaamde multi-criteria-analyse uitgevoerd. Hierbij is een en ander vertaald in scores die op te tellen zijn.

Welke aspecten zijn vergeleken?

Het eerste aspect is het "**sociale aspect**", ofwel de kosten voor de gebouwbeheerder van een warmteoplossing. Deze "eindgebruikerskosten" verdelen we in "investering" en "maandlasten". De "maandlasten" bestaan weer uit "energieverbruik", "vastrechtkosten" en "onderhoud".

Het "**financiële aspect**" gaat over de zogenaamde "Nationale Kosten", ofwel de kosten die we als Nederlanders via belastingen en heffingen uiteindelijk moeten betalen om een warmteoplossing te kunnen toepassen. Denk hierbij aan de kosten voor de aanleg van de versterkte elektriciteitskabels en het onderhoud van het aardgasnet.

Het "**technische aspect**" beschouwt de betrouwbaarheid van de warmteoplossing. De warmtepomp klinkt als nieuwe techniek, maar werkt volgens hetzelfde principe als koelkasten, die we al heel lang hebben. Niet alle warmteoplossingen zijn al in bedrijf, dus we kijken goed naar de nieuwe ontwikkelingen en hun toepasbaarheid in de buurten.

Het "**ruimtelijk aspect**" is belangrijk, met name in de kernen. De versterking van het elektriciteitsnet houdt in dat er meer transformatorstations worden geplaatst in de beperkte openbare ruimte. Buitenunits van de (hybride) warmtepompen maken geluid. Voor een warmtenet gaat de straat open en hebben we soms te maken met opslag in grondwater.

Het "**organisatorisch aspect**" zegt vooral iets over uw autonomie om keuzes te maken. Bij individuele (hybride) warmtepompen heeft u zelf de regie in handen wanneer u stappen zet. Bij collectieve warmteoplossingen zoals een klein warmtenet is meer coördinatie nodig tussen de betrokken gebouw eigenaren.

Hoe staat met de betaalbaarheid van de warmteoplossingen?

Voor veel bewoners is de betaalbaarheid van een warmteoplossing de belangrijkste factor om te kiezen voor een warmteoplossing. Er zijn echter bewoners voor wie betaalbaarheid buiten bereik ligt voor elke mogelijke warmteoplossing.

In 2026 gaan we voor deze bewoners hard aan de slag om te komen tot een financieringsaanbod, waardoor iedereen kan meedoen met de warmtetransitie.

Meer informatie en toelichting over multicriteria analyse en de uitkomsten daarvan? Ga dan naar bijlage 3 bij dit buurtplan en lees verder bij "Kiezen in Pleijendal".

3.3 Wat is de voorkeurstechiek voor Pleijendal?

Op basis van de analyse in bijlage 3 is de **voorkeurstechiek** voor de buurt Pleijendal:

- ✓ **Individuele warmtepomp**

Waarom de individuele warmtepomp als voorkeursoplossing?

De keuze voor deze technieken is gebaseerd op de technische beschikbaarheid en de indicatie van de kosten voor de inwoner (eindgebruikerskosten) en de gemeenschap (nationale kosten).

De techniek "hybride warmtepomp met duurzaam gas" is weliswaar financieel gunstiger voor inwoner en maatschappij qua kosten, maar omdat niet duidelijk is of en hoeveel "groen gas" beschikbaar komt in de toekomst, kiezen we hier niet voor.

Wat betekent de voorkeursoplossingen voor gebouweigenaren?

De keuze van de **individuele warmtepomp** als voorkeursoplossing geeft duidelijkheid en flexibiliteit aan gebouweigenaren. Zij kiezen zelf hun moment van overstap. Het aanschaffen van een warmtepomp is niet verplicht. Andere warmteoplossingen zijn mogelijk.

Deze voorkeursoplossing geeft vooral aan wat inwoners wel en niet van de gemeente kan verwachten wat betreft de warmtetransitie in Pleijendal.

Wat zijn de alternatieve oplossingen?

Gebouweigenaren behouden de vrijheid om voor een andere duurzame warmtetechniek te kiezen.

De hybride warmtepomp is een alternatief voor de warmtepomp. Een hybride warmteoplossing verlaagt het aardgasverbruik tot 60%, en is in aanschaf goedkoper dan een individuele warmtepomp.

Voor woningen waar de isolatie nog niet voldoende is, is de hybride warmtepomp een tussenoplossing. Zo bespaar u op de aardgaskosten, en kunt u de isolatie van de woning verbeteren, voordat u overstapt naar een aardgasvrije verwarmingsoptie.

Naast de lucht/water warmtepomp is een lucht/lucht warmtepomp (wat veel mensen kennen als een airco) of water/water warmtepomp (met een bron in de bodem) mogelijk als alternatief voor de cv-ketel.

In 2035 besluiten we samen met de buurt over de toepasbaarheid van hybride warmtepompen, als er meer duidelijkheid is over de beschikbaarheid van "groen gas" en/of "waterstof".

Voor de buurt Pleijendal kan een klein warmtenet een alternatief zijn, maar dat vergt nader onderzoek.

De resultaten van het pilot onderzoek in Polhaar zijn veelbelovend, maar hebben nadere uitwerking nodig. Het is een verkenning van de mogelijkheden, waarna een businesscaseonderzoek nodig is om de toepassing 'tot achter de komma' vast te stellen.

Daarnaast zijn de woning van het pilotgebied in Polhaar (Van Ommenhof, Van Linghenhof en Van Kempenhof) niet één-op-één bergelijkbaar met de woningen in Pleijendal.

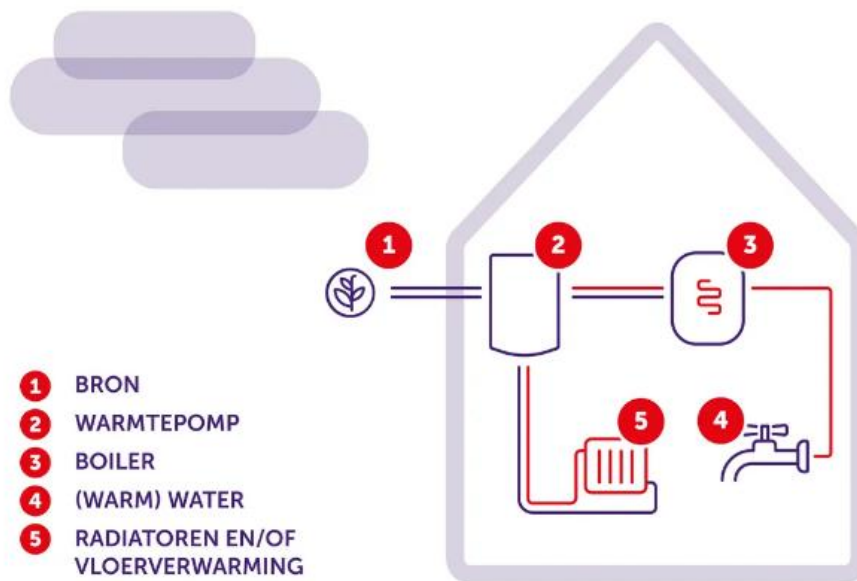
We verwachten in 2026 meer duidelijkheid te geven over de toepassing van mini-warmtenetten in de kernen van onze gemeente.

4. De voorkeursoplossing

Na het vergelijken van de meest kansrijke warmteoplossingen zijn we gekomen tot één voorkeursoplossing voor de buurt Pleijendal. In dit hoofdstuk vertalen we deze techniek naar de dagelijkse praktijk.

4.1 Hoe werkt een individuele warmtepomp?

In de titel van deze paragraaf hebben we de term "individuele warmtepomp" bewust gekozen. Veel mensen noemen het een "elektrische warmtepomp", maar dat leidt nogal eens tot misverstanden over de werking van een warmtepomp. In figuur 4,1 is de werking van de warmtepomp weergegeven.



Figuur 4.1 Grafische weergave van individuele warmtepomp

Wat is de warmtebron van de individuele warmtepomp?

Elke warmtetechniek heeft een bron nodig voor het leveren van warmte en warm water. De cv-ketel gebruikt aardgas, en de warmtepomp gebruikt omgevingswarmte (lucht, bodem en water).

Daarnaast gebruikt een warmtetechniek hulpenergie, en bij zowel de cv-ketel als de warmtepomp bestaat de hulpenergie uit elektriciteit. Een warmtepomp gebruikt meer elektriciteit om warmte te maken dan een cv-ketel, ondanks het hogere rendement van een warmtepomp.

Ten opzichte van een cv-ketel verdwijnt het gasverbruik, maar stijgt het elektriciteitsverbruik (voor een inschatting: uw huidige gasverbruik x 3,5). Daarom is het financieel interessant om met zonnepanelen een deel van het eigen elektriciteitsverbruik op te wekken.

Wat is de temperatuur van warmteaanvoer van de individuele warmtepomp?

De traditionele cv-ketels staan ingesteld om warm water van 60-80°C door leidingen naar radiatoren te sturen, om de woning comfortabel te verwarmen. Daarnaast springt de cv-ketel bij afgifte via radiatoren alleen aan als er warmte gevraagd wordt. 's Winters werkt de cv-ketel in de ochtend en avond wat harder om de woning comfortabel warm te krijgen.

Bij vloerverwarming en lage-temperatuurradiatoren is een watertemperatuur in de leidingen van 35-45°C voldoende voor een comfortabele woning in de winter. Met vloerverwarming spreid je daarnaast het verwarmen uit over de dag, en is minder sprake van ochtend- en avondpieken.

Een lagere afgifte temperatuur begint met goede isolatie van woning, om het comfort te behouden. De warmtepomp is net als de cv-ketel het meest energiezuinig in een goed geïsoleerde woning.

Er zijn ook warmtepompen die een hogere temperatuur kunnen bereiken. Deze gebruiken meer elektriciteit en zijn minder efficiënt. Daarmee stijgen de maandelijkse energiekosten.

4.2 Wat kost een individuele warmtepomp?

Op dit moment is een goede indicatie om te rekenen met € 1.000 per opgesteld vermogen (kW). Dit is een geraamd tarief zonder subsidie en met beperkte installatieaanpassingen.

Afhankelijk van de isolatiegraad van uw woning heeft u een grotere of kleinere warmtepomp nodig.

De huidige cv-ketel zorgt naast een comfortabel warme woning ook voor warm water voor onder andere douchen.

Er zijn diverse oplossingen voor warm water. Een grote boiler (250 liter, ofwel een koel-vries combinatie) bij de warmtepomp past niet bij iedereen in huis. Een elektrisch doorstroomtoestel (ca. € 500), een elektrische boiler (ca. € 500) en een zoutbatterij (€ 5.000) zijn andere opties om warm water te regelen, met een kleiner ruimtebeslag in de woning dan een grote boiler.

In hoofdstuk 5 helpen we u met de financieringsoplossingen voor de verduurzaming van uw woning.

4.3 Wat zijn de gevolgen in en om de woning?

Met het verduurzamen van uw woning, gaat uw woning anders functioneren als u mogelijk gewend bent. Dat is van toepassing op zowel het isoleren als het verduurzamen van de installatie van toepassing.

Welke isolatie aspecten zijn van belang?

Energie besparen begint bij het isoleren van de woning. En met het isoleren worden ook de kieren van uw woning gedicht, zodat warmte niet meer zomaar naar buiten "waait".

Het **isolatieniveau** van de woning is belangrijk en daarvoor zijn richtlijnen beschikbaar;

- Vloerisolatie: 100-150 mm isolatie, of een warmteweerstand (Rc) van 3,5 (m²K/W);
- Gevelisolatie: na-isoleren van de spouw, of plaatsen voorzetwand met Rc van 3,5;
- Glasisolatie: minimaal HR++ glas in houten of kunststof kozijnen;
- Deuren: geïsoleerde deuren;
- Dakisolatie (indien boven verwarmd) 100-150 mm isolatie, of Rc van 3,5.

Een andere manier om vast te stellen of uw woning comfortabel verwarmd kan worden met een warmtepomp, is het verlagen van de watertemperatuur van de ketel naar 50°C. Blijft uw woning comfortabel warm, dan is een warmtepomp mogelijk.

Als gemeente helpen we bewoners bij het vaststellen van hun isolatieopgave, zoals we in hoofdstuk 5 uitleggen.

Het meest belangrijke aspect is om aandacht te hebben voor de **ventilatie** in uw woning. Veel woningen worden geventileerd door ramen open te zetten, maar na isolatie is dat minder wenselijk vanwege het warmteverlies. Als er geen mechanische ventilatie in de woning aanwezig is, is het raadzaam deze toe te passen. Door minimaal mechanische afzuiging met CO₂ sturing toe te passen blijft de woning gezond en fris, zonder te veel extra elektriciteitsverbruik.

Welke installatieaspecten zijn van belang?

De ruimtelijke installatie gevolgen in de woning betreffen:

- Vervanging of aanpassing van het warmte-afgiftesysteem zoals radiatoren, convectoren of vloerverwarming (als nodig)
- Plaatsen van een buitenunit
- Plaatsen van een binnenunit of regelkast
- Plaatsen van een boiler en buffervat



Bron: [Warmtepompen voor particuliere \(nieuw\)bouw](#)



Bron: [De toekomst van verwarmen?](#)

Bron: [Waar Plaats Je Een Warmtepomp?](#)

Figuur 4.2 Voorbeelden van de binnen- en buitenopstelling van de warmtepomp

Om de warmte goed in de woning te verdelen is de afgifte van warmte belangrijk. Dat kan met radiatoren en met vloerverwarming worden gedaan. Vloerverwarming wordt door veel bewoners als prettig ervaren, maar ook met laag temperatuur radiatoren kan de woning worden verwarmd.

Inventariseer ook goed waar u warmte nodig heeft. Sommige mensen vinden slaapkamers fijner als ze koel zijn, en hebben daar nooit de radiatoren aan staan. En in een badkamer bent u niet veel, dus warmte is daar tijdelijk nodig. Bij het verduurzamen van uw woning kan het gericht verwarmen waar het nodig is ook helpen bij besparen.

Het systeem van een luchtwarmtepomp bestaat meestal uit een buitenunit en een boiler en/of een buffervat. Bij sommige warmtepompen is er ook sprake van een regelkast in de woning, maar die kan ook in de buitenunit zitten. De buitenunit haalt de warmte uit de buitenlucht en de binnenunit zorgt ervoor dat de warmte de woning in gaat. De buitenunit wordt op de grond, op het dak of aan de wand van een woning geplaatst.

Onderstaande tabel laat zien wat de afmetingen binnen en buiten kunnen zijn. De exacte maten van de onderdelen zijn afhankelijk van het merk en het type warmtepomp.

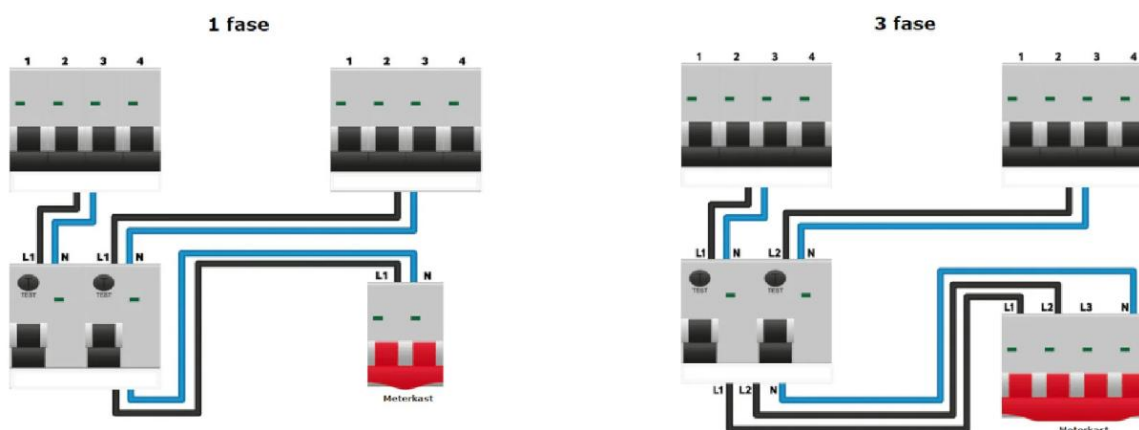
Onderdeel	Afmetingen
Buitenunit	0,9 x 0,8 x 0,4 meter (lxbxh) <i>Vergelijkbaar met de buitenunit van een airco</i>
Binnenunit/regelkast	0,8 x 0,4 x 0,4 meter (lxbxh) <i>Vergelijkbaar met een (kleine) cv-ketel</i>
Buffervat (boiler)	Diameter 0,5 x 0,8 meter. Hoogte 1,0 - 1,5 meter <i>Vergelijkbaar met een hoge koelkast</i>

Figuur 4.3 Afmetingen van individuele warmtepomp

Welke andere aspecten zijn van belang?

Naast isolatie en installatieaspecten, zijn er nog twee andere aandachtspunten bij het verduurzamen van de woning, namelijk de meterkast en de kookvoorziening.

Een oudere meterkast heeft vaak nog één-fase aansluiting, waar een drie-fasen aansluiting wenselijk is voor de warmtepomp, een elektrische kookplaat en eventueel de elektrische auto. Om vast te stellen wat voor meterkast u heeft, kunt u de groepenkast bekijken:



Bron: [Overstappen van 1-fase naar 3-fase](#)

Figuur 4.4 Verschil tussen 1-fase en 3-fase

Naast isolatie en installatie is het koken ook vaak nog afhankelijk van aardgas. Om aardgasvrij te wonen is de vervanging van de kookplaat door een elektrische kookplaat nodig, naast de toepassing van duurzame verwarming.

Vanaf 1 juli wordt het wellicht lastiger om een huisaansluiting te verzwaren. Vanaf dan komt u bij een aanvraag voor een zwaardere meterkast op een wachtlijst bij netbeheerder Enexis als de lokale transformator vol is.

Capaciteit wordt niet meer automatisch op volgorde van binnenkomst verdeeld, maar op basis van maatschappelijk voorrang (zoals zorg of veiligheid).

Omdat de regio Zwolle/Dalfsen al kampt met een vol stroomnet, kan het jaren duren voordat uw verzwaring voor een laadpaal of warmtepomp daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

Actie-tip: Als verzwaring wenselijk is, dien snel een aanvraag in op [Mijnaansluiting.nl](#), en regel meteen uw nieuwe aansluiting. Aanvragen die vóór de volledige overbelasting en de nieuwe regeling van juli 2026 zijn verwerkt, hebben de grootste kans om nog binnen de huidige (kortere) termijnen te worden uitgevoerd.

4.4 Wat zijn de gevolgen in de openbare ruimte?

Ondanks dat een individuele warmtepomp in en om de woning wordt geplaatst, heeft een individuele warmtepomp wel degelijk impact op uw omgeving.

Welke ruimtelijke aspecten zijn van belang?

Het belangrijkste aspect is geluid; een buitenunit heeft een ventilator die geluid maakt. Op de perceelsgrens mag dat geluid maximaal 40dB(A) zijn, wat overeenkomt met "een rustige woonkamer".

Ondanks de normen ervaren sommige bewoners overlast van de warmtepomp. Om de geluidsoverlast te beperken, is het belangrijk om de plaats van de warmtepomp in overleg met de burens te bepalen. Deze precieze plaats van de warmtepomp kan veel invloed hebben op de hoeveelheid geluidsoverlast. Een geluidkap helpt om de geluidsdruk van de warmtepomp tot ongeveer 10 dB(A) te verlagen.

In de winter, als het koud is, zal de overlast beperkt zijn omdat mensen veel binnen zijn. Als een warmtepomp ook wordt gebruikt om de woning te koelen, is kans op "nieuw geluid" in de zomer aannemelijk. En dan zijn mensen vaak ook buiten. Geluid kan als hinder worden ervaren, ook als het binnen de normen blijft.

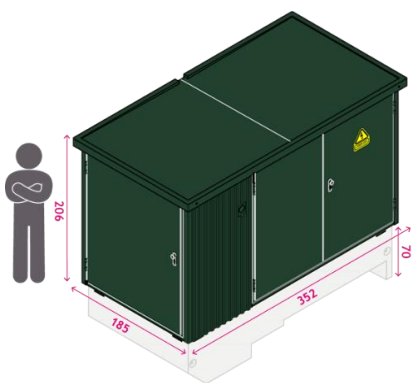
Een ander aspect is het beeld van de buurt. Het aanzicht van buitenunits laat sommige bewoners ongemoed, maar er zijn ook bewoners die het minder fraai vinden in het straatbeeld.

Wat gebeurt er met het elektriciteitsnet?

Om de extra elektriciteitsvraag van warmtepompen (en elektrische auto's) te kunnen faciliteren, is netbeheerder Enexis druk met de voorbereidingen voor het versterken van het elektriciteitsnet. Dit doen ze planmatig, waarbij Pleijendal is aangewezen als een gebied waar de noodzaak voor versterking relatief hoog is.

In de buurt Pleijendal worden een aantal nieuwe transformatorkasten (trafokast) geplaatst, en op diverse plaatsen worden de huidige elektriciteitskabels vervangen door meer toekomstbestendige kabels.

De impact is beperkt, door de beschikbare openbare ruimte, die mede door de aanwezigheid van groen maakt dat de extra trafokasten minder opvallen in de buurt.



Figuur 4.4 Afmetingen van een laagspanning transformatorkast

Wat gebeurt er met het aardgasnet?

Tijdens de buurtgesprekken “bij de burens” in Polhaar is vaak aangegeven dat gebruik van waterstofgas een makkelijk en goed alternatief lijkt voor aardgas. Waterstofgas - net als groen gas - is helaas te weinig beschikbaar om in de kernen van onze gemeente aardgas te vervangen. Het is voorlopig geen bruikbaar alternatief.

In 2034 zal de beschikbaarheid opnieuw worden beoordeeld. De uitkomsten van deze evaluatie zullen met de buurt worden gedeeld. Groen gas is misschien wel voldoende beschikbaar om nu al in de buitengebieden van Dalfsen aardgas te vervangen.

Steeds meer woningen zullen worden omgebouwd naar gebruik zonder aardgas. Deze woningen worden vervolgens afgekoppeld van het aardgasnet. Een aansluiting is niet meer nodig. Het maandelijkse bedrag voor vastrecht voor aardgas hoeft hierdoor niet meer te worden betaald. Dit voordeel voor de één, is een nadeel voor de ander.

De kosten van de hoofdleidingen voor aardgas in de straat veranderen namelijk niet en moeten nu door minder gebruikers worden betaald. Het maandelijkse bedrag voor vastrecht voor aardgas zal stijgen. Als bijvoorbeeld de helft van de woningen aardgasvrij wordt gemaakt dan verdubbelt het vastrecht. De gemeente zal in overleg met de buurt maatregelen nemen om extreme kostenstijgingen binnen de perken te houden.

Eén van de maatregelen kan zijn dat het aardgasnet eerder dan gepland wordt opgeruimd. Dit kan ook nodig zijn, als kort voor het einde groot onderhoud aan het aardgasnet noodzakelijk blijkt. Voorlopig is ingrijpen niet nodig. In ieder geval tot 2035 blijft het aardgasnet in gebruik.

4.5 Wat zijn de organisatorische gevolgen?

Met de voorkeurstechiek “individuele warmtepomp” houdt u zelf de regie over wat er wanneer in uw woning wordt verduurzaamd. Tegelijk is het verstandig nog even goed te lezen of u onderstaande aspecten goed hebt georganiseerd.

Wat is van belang voor mijn energiecontract?

In het energiecontract zullen de kosten voor gas flink dalen met behulp van een hybride of volledig elektrische warmtepomp. Het elektriciteitsverbruik neemt echter toe. Het is van belang om dit goed in de gaten te houden en het contract hier, als nodig, op aan te passen.

De prijzen van elektriciteit en gas schommelen en dat heeft effect op de maandelijkse kosten van een warmtepomp. Naarmate er meer groene stroomvoorziening komt, kan de prijs van elektriciteit robuuster worden. De elektriciteitsprijs van nu is gedeeltelijk afhankelijk van de aardgasprijzen, omdat aardgas een belangrijke back-up is voor de elektriciteitsproductie in tijden van tekort.

Met de afbouw van de salderingsregeling en de komst van teruglevertarieven is de prijs van elektriciteit onzekerder geworden. Het is dan ook belangrijk om u goed te blijven informeren over de energieprijzen bij het afsluiten van een energiecontract. Onafhankelijke informatie is te vinden via Consuwijzer en de Consumentenbond. Daarnaast kan de plaatsing van een thuisbatterij (€ 5.000 - € 10.000) mogelijk helpen bij het besparen van energiekosten, als de saldering straks verdwijnt.

Zijn er nog vergunningen nodig voor isolatiemaatregelen?

Het isoleren van vloeren, daken of spouwmuren kan effecten hebben op dieren zoals vleermuizen.

De gemeente is voornemens in een soortenmanagementplan (SMP) vast te leggen hoe hiermee om moet worden gegaan. Hiermee zorgt de gemeente dat de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden. Tot die tijd geldt dat voor isolatie van gevels en daken een ecologisch onderzoek noodzakelijk is. Isolatiebedrijven zijn hier meestal van op de hoogte.

Zijn er nog vergunningen nodig voor een individuele warmtepomp?

Het plaatsen van een warmtepomp kan meestal zonder vergunning. Afhankelijk van de locatie en de omvang kan toch een vergunning nodig zijn. Gaat het om een bodemwarmtepomp? Dan moet deze worden aangemeld bij de provincie als boordiepte groter dan 50 meter is.

De gemeente kan in het omgevingsplan regels opnemen over warmtepompen. Dat kunnen beperkingen zijn: situaties waarin een warmtepomp niet is toegestaan. Maar de gemeente kan ook juist ruimte geven: door de plaatsing van een warmtepomp uit te zonderen van bepaalde bouwregels van het omgevingsplan. Hierbij kan en mag de gemeente onderscheid maken tussen buurten.

De gemeente onderzoekt nog welke regels bijdragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in Pleijendal.

**Meer informatie en achtergrond over de gevolgen voor uw woning?
Ga dan naar bijlage 4 bij dit buurtplan en lees verder bij "Mijn woning".**

5. Stappenplan voor woningeigenaren

De keuze van de warmtepomp als voorkeursoplossing betekent dat de actie om over te stappen vooral bij de bewoner zelf ligt. Elke woningeigenaar kiest daarbij zijn eigen moment, maar is verplicht om de woning voor 2050 los te koppelen van het aardgas. Dit hoofdstuk geeft een concreet stappenplan zodat woningeigenaren weten wat ze te wachten staat, en welke hulp de gemeente hierbij biedt.



5.1 Stap 1: de voorbereiding & isolatie

Verduurzamen begint met energie besparen. Is uw woning voldoende geïsoleerd en kierdicht om te gaan verwarmen met een duurzame warmtetechniek als de warmtepomp?

Stap 1.1: een energieadvies gesprek

Een goed begin is het halve werk, en een energieadviseur kan daarbij helpen. Met zijn onafhankelijkheid en deskundigheid is uw woning in no-time in kaart gebracht. Wat gaat goed, en wat kan beter als het gaat om isoleren? De energieadviseur zet het voor u op een rijtje.

Stap 1.2: inventariseer andere aanpassingen in huis

We hebben eerder aangegeven dat er meer speelt dan alleen isolatie. De meterkast en kookvoorziening hebben soms ook een upgrade nodig. De adviseur neemt dit mee in de opname van uw woning, en geeft advies over de te nemen maatregelen.

Stap 1.3: inventariseer de isolatieoplossingen

De energieadviseur biedt u een overzicht welke maatregelen u kunt uitvoeren, maar helpt ook met het vaststellen wat de meest praktische volgorde is van maatregelen, en waar u rekening mee moet houden bij de uitvoering. Op basis van dit overzicht kunt u kiezen waar u wilt starten.

Bij gevel- en dakisolatie is ecologisch onderzoek wettelijk noodzakelijk. Als gemeenten gaan we met een ecooloog kijken naar een praktische uitvoering, met inachtneming van de wettelijke eisen.

Bij het isolatieadvies kijkt de energieadviseur ook nadrukkelijk naar de ventilatie van de woning.

Stap 1.4: inventariseer de financieringsoplossingen

Nu u inzicht heeft in welke oplossingen er zijn, en waar u het beste kunt starten, is de vraag op welke wijze u de maatregelen kunt financieren. Een aantal mogelijkheden zijn hierna weergegeven.

Verzilverlening

[De Verzilverlening](#) helpt om een huis te verbouwen, levensloopbestendig te maken of te verduurzamen. Het is een unieke lening waarbij de verschuldigde rente jaarlijks bij uw schuld (hypotheek) wordt opgeteld. U heeft maandelijks dus geen lasten, maar uw schuld wordt wel hoger.

- Aanvrager(s) is/zijn minimaal 58 jaar
- Eigenaar van de woning
- Hebben overwaarde op de woning

Een oplossing voor eigenaren die de woning willen aanpassen vanuit de overwaarde van de woning, zonder elke maand extra geld bij te leggen.

Verduurzaming financieren via de hypotheek

Energie bespaar budget

- Financier maximaal 6% bovenop de marktwaarde van je woning
- Het energielabel bepaalt mede hoeveel extra hypotheek je krijgt
- Budget komt in een bouwdepot. Je kan later uitzoeken wat de beste maatregelen zijn

Je hypotheekrente kan omlaag gaan, bij een hoog energielabel
Meer opties, kijk naar aanvullende [verduurzamingshypotheken](#).

0% Energie bespaar lening

- Is je [verzamelinkomen](#) lager dan € 60.000, [dan kun je met 0% rente lenen](#).
- Kun je de maandelijkse aflossing moeilijk betalen? Ook als je 0% rente hebt? Ook daarvoor hebben we [een regeling](#). Je hoeft dan voorlopig niet af te lossen.
- [Geen aanvullende voorwaarden](#). Geen extra kosten, zoals taxatiekosten of advieskosten. Je hoeft niet naar de notaris. Als je (extra) wilt aflossen, dan brengen we hiervoor geen kosten in rekening.

Met het onderzoeken van “hulp bij financiering verduurzamen” proberen we bovenstaande mogelijkheden aan te vullen, en te onderzoeken hoe we bewoners daarbij kunnen ontzorgen.

Stap 1.5: koop (gezamenlijk) isolatie in

Buren wonen (meestal) in een huizen met dezelfde eigenschappen. De kans is groot dat zij ongeveer dezelfde soort isolatie nodig hebben. Een woningeigenaar staat voor de keuze om individueel isolatie aan te schaffen, of samen met buurtbewoners op te trekken.

Collectieve inkoop

Het kan aantrekkelijk zijn samen met een aantal buren tegelijk isolatie in te kopen. Dat is goedkoper en het regelwerk wordt onderling verdeeld. Dat maakt het voor iedereen wat makkelijker. Bovendien kunnen ervaringen, overwegingen en bedingen van bewoners met elkaar uitgewisseld worden.

De gemeente kan zo'n gezamenlijke inkoopactie voor de straat/buurt organiseren. Bewoners uit de buurt kunnen ook zelf een inkoopactie organiseren met ondersteuning van de gemeente, of meedoen met een collectieve inkoopactie georganiseerd door een derde partij (Vereniging Eigen Huis bijvoorbeeld). Bij een inkoopactie worden criteria opgesteld waar het aanbod aan moet voldoen (kwaliteit, prijs, onderhoud etc.). Op basis daarvan wordt een leverancier gekozen. Meestal is er sprake van collectiviteitskorting of een korting op voorrijkosten.

Individuele aankoop

Elke woningeigenaar kan ook zelf het aankoopproces instappen. U vraagt offertes op, kiest een aannemer en gaat over tot aankoop van de isolatie die bij u past. U kunt uiteraard ook naar de bouwmarkt gaan, en zelf de isolatiemaatregelen uitvoeren. Ook bij een individuele aankoop, is hulp beschikbaar. De energieadviseur van de gemeente Dalfsen kan meedenken met offertes, warmtepomp keuze en/of plaatsing.

Stap 1.6: vraag subsidie aan

Het toepassen van isolatie en ventilatie komt meestal in aanmerking voor de landelijke ISDE-subsidie.

Hulp van de gemeente bij 'VOORBEREIDING & ISOLATIE'

Stap 1.1 & 1.2

De gemeente heeft voor alle woningeigenaren een **gratis** energieadviseur beschikbaar.

Stap 1.3

Omdat bij spouw- en dakisolatie een verplichting bestaat om natuurvriendelijk te isoleren zijn we in gesprek met de ecooloog om een werkprotocol te maken. De ecooloog willen we in 2026 **gratis** ter beschikking stellen onder voorwaarde van de uitvoering van isolerende maatregelen.

Stap 1.4

Met het onderzoeken van "hulp bij financiering verduurzamen" proberen we bovenstaande mogelijkheden aan te vullen, en te onderzoeken hoe we bewoners daarbij kunnen ontzorgen.

Stap 1.5

In 2026 gaan we met bewoners in gesprek op welke wijze collectieve inkoop kan bijdragen aan het verduurzamen van de woning. Er zijn een aantal manieren om collectieve inkoop te regelen, en we willen graag weten wat het beste past bij de buurt. De aanpak delen we eind 2026 met bewoners, waarna we starten met inkopen.

Stap 1.6

De gemeente biedt **gratis** hulp bij het aanvragen van subsidies.

5.2 Stap 2: aanschaf warmtepomp

Als u klaar bent met de isolatiemaatregelen, is de verduurzaming van de verwarming een volgende stap.

Stap 2.1: een warmteverliesberekening

Een warmteverliesberekening geeft antwoord op de vraag of een duurzame verwarming uw woning comfortabel kan verwarmen. Een onafhankelijk adviseur bepaalt aan de hand van de kenmerken van de woning (de ventilatie en isolatie in muren, dak, vloer en beglazing) hoeveel warmte de woning verlaat. Zo wordt duidelijk welk vermogen de duurzame verwarming nodig heeft.

Stap 2.2: inventariseer andere aanpassingen in huis

Als uw woning toe is aan de stap naar de warmtepomp, dient het afgiftesysteem passend te zijn, om te zorgen dat uw woning comfortabel blijft in de koudere periode.

De adviseur geeft advies over de aanpassingen van het afgiftesysteem. En indien wenselijk kijkt de adviseur samen met u naar de alternatieven voor verwarming zoals in de badkamer (bijvoorbeeld infrarood panelen) of slaapkamers (bijvoorbeeld lucht-lucht warmtepompen).

Stap 2.3: kies de individuele warmtepomp

Uit de warmteverliesberekening blijkt of u toe bent aan een warmtepomp.

Soms is het verstandig eerst de stap naar de hybride warmtepomp te maken. In woningen moet het warmteafgiftesysteem nog worden aangepast, waardoor het aanschaffen van een hybride warmtepomp een aantrekkelijke tussenstap is. Informeer bij de adviseur voor informatie over uw eigen woning en welke keuze bij u past. Vanaf 2035 informeren we u of de hybride warmtepomp een (tussen)oplossing blijft.

Kies de passende warmtepomp

Als blijkt dat de warmtepomp past, hoe kiest u dan de juiste warmtepomp? Dat is afhankelijk van veel zaken. Houd de volgende volgorde aan:

1. Bepaal het benodigde vermogen (op basis van de warmteverliesberekening)
2. Laat de leverancier de warmteverliesberekening controleren, en eventueel aanpassen*
3. Kies het soort warmtepomp (bodem of lucht warmtepomp)
4. Kies voor een merk, type en installatiebedrijf.
5. Kijk of de warmtepomp in aanmerking komt voor subsidie
6. Ga na of een vergunning nodig is voor de plaatsing van een buitenunit of het slaan van een bron.

* Stap 2 is nodig om vooraf te garanderen dat er een werkend systeem wordt geplaatst door de leverancier. Dit voorkomt gedoe achteraf, als blijkt dat er te bijvoorbeeld weinig vermogen is toegepast.

Bepaal de locatie van de warmtepomp

Bij het kiezen van de locatie voor de buitenunit is het belangrijk om rekening te houden met verschillende factoren.

- Plaats de unit niet vlak bij een erfgrans om geluidsoverlast voor de burens te beperken en te voldoen aan de wettelijke geluidnormen op erfgransen (zie paragraaf 4.4).
- Let op de mogelijke weerkaatsing van geluid tegen muren of schuttingen. Weerkaatsing kan het geluid van een warmtepomp extra versterken. Ook de overheersende windrichting heeft invloed: wind kan het geluid verder dragen en kan invloed hebben op de prestaties van de warmtepomp.
- Zorg dat de buitenunit goed bereikbaar is voor periodiek onderhoud. Regelmatig onderhoud verlengt de levensduur en verbetert de efficiëntie van het systeem.

Stap 2.4: inventariseer de financieringsoplossingen

De financieringsoplossing vinden is de volgende stap, gelijk aan stap 1.4.

Stap 2.5: koop (gezamenlijk) installaties in

Analoog aan stap 1.5 kunnen individuele warmtepompen ook collectief worden ingekocht, als daar in de buurt behoefte aan is. Uiteraard is deelname ook hier vrij.

Stap 2.5: installeer de duurzame verwarming

Een goede installatie van uw warmtepomp is belangrijk om de warmtepomp zo energiezuinig en efficiënt mogelijk te laten werken. Kies daarom voor een vakbekwaam en gecertificeerd installateur. Ook de regels rondom de ISDE-subsidie stellen een gecertificeerd bedrijf verplicht.

Stapt u tegelijk over op een warmtepomp én een ander verwarmingssysteem? Laat dit dan door één bedrijf uitdenken en plaatsen. Dat maakt het makkelijker een onderhoudscontract af te sluiten en bij storing weet u wie u moet bellen. Let erop of de installateur bij de plaatsing een onderhoudscontract heeft aangeboden.

Stap 2.6: vraag subsidie aan

Het plaatsen van een warmtepomp komt meestal in aanmerking voor de landelijke ISDE-subsidie.

Hulp van de gemeente bij AANSCHAF WARMTEPOMP

Stap 2.1 & 2.2

De gemeente heeft voor alle woningeigenaren een **gratis** expert beschikbaar voor het opstellen van de warmteverliesberekening bij toepassing van een **individuele warmtepomp**.

Bij toepassing van de hybride warmtepomp geldt een eigen bijdrage van 50% (€ 125).

Stap 2.5

In 2026 gaan we met bewoners in gesprek op welke wijze collectieve inkoop kan bijdragen aan het verduurzamen van de woning. Er zijn een aantal manieren om collectieve inkoop te regelen, en we willen graag weten wat het beste past bij de buurt. De aanpak delen we zomer 2026 met bewoners, waarna we starten met inkopen.

Stap 2.6

De gemeente biedt **gratis** hulp bij het aanvragen van subsidies.

5.3 Stap 3: gebruik en onderhoud

De laatste stap naar een comfortabele aardgasvrije woning is het gebruik en onderhoud van de verwarmingsinstallatie.

Stap 3.1: gebruik van de warmtepomp

Een warmtepomp verbruikt elektriciteit, maar zet die dankzij een hoog rendement (COP) efficiënt om in warmte. Gemiddeld levert elke kilowattuur stroom die de warmtepomp verbruikt, 3 tot 4 kilowattuur warmte op. Houd bij hoeveel stroom de warmtepomp verbruikt en of dit niet meer is dan u vooraf met de installateur hebt ingeschat. Meten kan eenvoudig via slimme meters, apps of een energieverbruiksmanager met tussenstekkers.

Merkt u dat er vaak een stroompiek is? Vraag de installateur ernaar. Hoe beter u de warmtepomp leert kennen, hoe beter deze ingesteld kan worden op uw gebruik. Bij volledig elektrische warmtepompen zijn stroompieken vaak te koppelen aan het voorkomen van legionella, daarbij wordt de watertemperatuur tot 60 graden opgewarmd om bacteriën te voorkomen. Deze legionella check kan het beste ingesteld worden op het moment dat de zonnepanelen veel elektriciteit produceren. Checken op het energieverbruik van de hybride warmtepomp is extra belangrijk: omdat de gasketel bij kan springen, vallen eventuele storingen niet zo snel op.

Stap 3.2: onderhoud van de warmtepomp

Laat een warmtepomp eens in de twee jaar onderhouden, dan gaat hij lange tijd mee (ongeveer 15 jaar). Een onderhoudscontract kunt u afsluiten bij een vakkundige installateur, die uw systeem heeft geplaatst. De installateur checkt bij controle ook of er koudemiddel lekt, herstelt dit en vult dit bij als het nodig is. De installateur heeft hiervoor een F-gassencertificaat nodig.

Houd zelf de buitenunit schoon en vrij van sneeuw, stof en bladeren. De lucht stroomt dan goed door en er is minder kans op geluidsoverlast.

5.4 Samenvattend

We bieden als gemeente hulp, om samen met inwoners te komen tot een aardgasvrije buurt Pleijendal. Hieronder vatten we het hulpaanbod nog even samen.

Welke hulp biedt de gemeente bij de isolatiemaatregelen?

Basishulp VOORBEREIDING & ISOLATIE	Huurder	Woningeigenaar (inclusief VvE's)
bezoek van de energiecoach (inwonerstappenplan)	Gratis	n.v.t.
bezoek van de energieadviseur (gebouwtappenplan)	n.v.t.	Gratis
bezoek van de ecooloog	n.v.t.	Gratis (bij inkoop isolatie) Anders: Eigen bijdrage 50%
gezamenlijke inkoopacties (doe-het-zelf & aannemer)	Gratis coördinatie	Gratis coördinatie
gemeentelijke isolatiesubsidie	n.v.t.	Regeling Lokale Aanpak Isolatie Gemeente Dalfsen
hulp bij subsidie aanvraag (bij uitvoering door aannemer)	n.v.t.	Gratis
Looptijd:	Tot december 2049	

Figuur 5.2 Basisaanbod isoleren

Welke hulp biedt de gemeente bij de voorkeursoplossing?

Voorkeursbepaling AANSCHAF WARMTEPOMP	Huurder	Woningeigenaar (inclusief VvE's)
warmteverliesberekening	n.v.t.	Gratis (bij inkoop installatie) Anders: Eigen bijdrage 50%
gezamenlijke inkoopacties (doe-het-zelf & installateur)	n.v.t.	Gratis coördinatie
Hulp bij subsidie aanvraag (bij uitvoering door installateur)	n.v.t.	Gratis
Looptijd:	Tot december 2049	

Figuur 5.3 Aanbod voorkeursinstallatie elektrische warmtepomp

Welke hulp biedt de gemeente bij andere warmteoplossingen?

Hulp AANSCHAF HYBRIDE WARMTEPOMP	Huurder	Woningeigenaar (inclusief VvE's)
warmteverliesberekening	n.v.t.	Eigen bijdrage 50%
gezamenlijke inkoopacties (doe-het-zelf & installateur)	n.v.t.	Gratis coördinatie
Hulp bij subsidie aanvraag (bij uitvoering door installateur)	n.v.t.	Gratis
Looptijd:	Tot december 2034	

Figuur 5.4 Aanbod installatie hybride warmtepomp

Op basis van de onderwerpen genoemd in §2.5 kan het aanbod in 2026 worden aangevuld.

Hulp voor huurders

Mensen die een woning huren kunnen gebruik maken van een gratis energiecoach die helpt om het energieverbruik te verlagen. Voor aanpassingen aan het warmtesysteem/het aardgasvrij maken van de woning kunnen huurders niet terecht bij de gemeente, maar richten zij zich tot de verhuurder. Deze is verantwoordelijk voor een goede warmtevoorziening van de woning. Zij moeten deze vóór 2050 hebben vervangen voor een aardgasvrije warmtevoorziening.

Hulp voor woningeigenaren

Elke woningeigenaar is verplicht de woning voor 2050 van het aardgas af te halen. De eigenaar bepaalt zelf hoe en wanneer precies. De gemeente wil woningeigenaren graag helpen om hun woning aardgasvrij te maken. Hulp bestaat uit een gratis adviesgesprek met een energieadviseur, een warmteverliesberekening bij de volledig elektrische warmtepomp, coördinatie van collectieve inkoopacties en hulp bij het aanvragen van subsidies.

Hulp voor verenigingen van eigenaren (VvE's)

Verenigingen van eigenaren kunnen ook hulp krijgen. Zij zijn immers ook gebouweigenaren. Een energieadviseur adviseert de VvE op hoofdlijnen over de oplossingen die voor de VvE mogelijk zijn. Verdieping is daarna nodig, waarbij ook subsidies worden geïventariseerd. Omdat het subsidietraject voor VvE's er anders uitziet dan voor particuliere woningeigenaren, vraagt dit om maatwerk.

Welke hulp biedt de gemeente bij het aanvragen van subsidie?

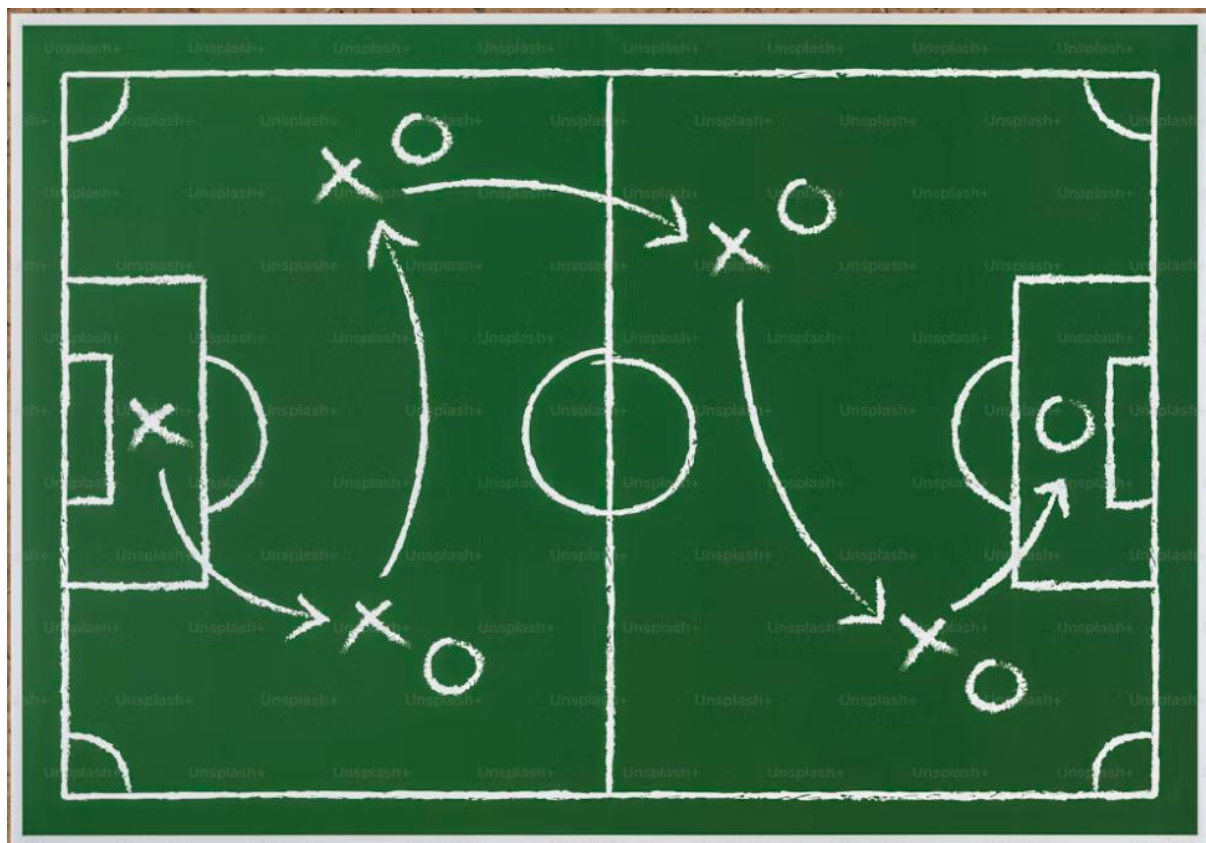
Voor ondersteuning bij subsidies en regelingen, werkt de gemeente samen met het Steunpunt Formulieren, van [Samen Doen in Dalfsen](#). Zij bieden ondersteuning voor iedereen die hulp nodig heeft bij dit soort geldzaken, ter plekke in de Trefkoele in Dalfsen of Kulturhus de Spil in Nieuwleusen. Het is niet nodig aan te melden, let wel op de openingstijden van het Steunpunt formulieren. Denk er wel aan dat u de formulieren, uw DigiD of paspoort meeneemt.

Meer informatie en toelichting over de hulp van de gemeente?

Ga dan naar bijlage 5 bij dit buurtplan en lees verder bij "Stap voor stap aardgasvrij".

6. Strategie voor de buurt

Om in Pleijendal over te stappen op aardgasvrije warmte moeten niet alleen woningeigenaren aan de slag. De acties van gebouweigenaren, huurders, gemeente en netbeheerders moeten slim op elkaar worden afgestemd. Dit hoofdstuk brengt de strategie op buurtniveau in beeld.



6.1 Wie doet wat?

Dit plan is in een samenwerking tussen gemeenten en bewoners tot stand gekomen. Het overzicht van de samenwerking bij de uitvoering is hieronder weergegeven, en lichten we verder toe.

Actie	Verantwoordelijk	Betrokkenen
Vaststellen buurtplan aardgasvrij	Gemeente	
Realiseren duurzame warmteoplossing	Gebouweigenaren	Gemeente
Versterken elektriciteitsnet	Enexis	Gemeente
Mate van betrokkenheid bij voortgangs- en monitoringsrapportage	Buurtbewoners	Gemeente
Opstellen voortgangs- en monitoringsrapportage	Gemeente	Netbeheerder
Jaarlijks monitoren en evalueren buurtplanaardgasvrij	Gemeente	Buurtbewoners
Inrichten en uitvoeren ondersteuningsaanbod voor gebouweigenaren	Gemeente	Buurtbewoners
Bewoners en gebouweigenaren informeren over voortgang (via nieuwsbrieven)	Gemeente	Buurtbewoners

Figuur 6.1 Taken en verantwoordelijkheden

Het is namelijk van belang dat betrokken belanghebbenden ook de uitvoeringsfase elkaar opzoeken, met elkaar samenwerken en in contact blijven over de voortgang van de overstap naar een aardgasvrije buurt.

Wie stelt het buurtplan vast?

De gemeente is verantwoordelijk voor het vaststellen van het buurtplan.

Omdat de wetgeving over het vaststellen van buurtplannen pas medio 2026 van kracht wordt, is nog niet geheel duidelijk op welke wijze de gemeente een buurtplan wordt vastgesteld.

Deze eerste versie van het plan zal dan ook in de loop van 2026 worden aangevuld met de inkoopprocedure en een ondersteuningsaanbod voor (kwetsbare) bewoners, waarna formele vaststelling plaatsvindt.

Wie isoleert en verduurzaamt de woningen?

De gebouweigenaren voeren dit uit en het stappenplan uit hoofdstuk 5 is hierbij behulpzaam. De gemeente helpt hierbij. Het ondersteunende aanbod start in 2026 en eindigt (vooralsnog) in december 2034 voor de hybride warmtepomp en in december 2049 voor isolatie en de elektrische warmtepomp.

Wie versterkt het elektriciteitsnet?

De gemeente en Enexis werken samen in de versterkingen van het elektriciteitsnet. Netbeheerder Enexis versterkt in Pleijendal het elektriciteitsnet naar verwachting in 2026.

De netbeheerder is als initiatiefnemer verantwoordelijk voor de werkzaamheden en communicatie naar buurtbewoners.

De gemeente is het bevoegd gezag en overziet de vergunningverlening rondom de aanleg van de kabels en plaatsing van stroomhuisjes in de openbare ruimte.

Wie bewaakt we de voortgang?

De gemeente stelt jaarlijks de voortgangsrapportage op. De rapportage leggen we voor aan het Buurteam met belanghebbenden (eerste voorstel; gemeente en netbeheerder).

In een buurtbijeenkomst presenteren we de uitkomsten aan bewoners, en informeren bewoners over eventuele verbetermaatregelen en/of aanpassingen van het plan.

Hoe werken we samen met bewoners bij de uitvoering?

De huidige klankbordgroep Pleijendal heeft aangegeven te stoppen na de presentatie van het buurtplan.

De monitoring zal jaarlijks plaatsvinden door de gemeente, en periodiek houden we een bijeenkomst waarin we de voortgang van het buurtplan delen met de buurt. Tijdens deze bijeenkomst kunnen bewoners input geven voor bijsturing van het buurtplan waar wenselijk en/of noodzakelijk.

Indien bewoners aangeven op een andere manier te willen samenwerken, houden we ons aanbevolen voor suggesties. Zo kunnen we een nieuwe klankbordgroep vormen, of op een andere manier samen met betrokken bewoners de uitvoering van het plan bespreken.

Wie besluit over het aardgasnet?

In de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) is opgenomen dat de gemeente de bevoegdheid heeft, om het aardgasnet te laten verwijderen in een buurt.

Omdat daar een uitvoeringstermijn aan zit van circa 8 jaar, is dat een zeer ingrijpende maatregel. We hebben als gemeente dan ook niet het voornemen deze "aanwijsbevoegdheid", zoals dat formeel heet, in te zetten.

Een belangrijk criterium is “goedkoper of gelijkwaardig”, en dat maakt integraal deel uit van wat de Wgij verstaat onder *betaalbaarheid*: een wijk mag alleen worden aangewezen als de duurzame warmteoplossing aantoonbaar niet duurder is dan aardgas, het liefst goedkoper, en breed gedragen door de bewoners.

Er zijn drie redenen om de aanwijsbevoegdheid alsnog te overwegen:

- We realiseren een grootschalige collectieve duurzame verwarming voor een buurt (niet relevant voor het buitengebied)
- De kosten voor vastrecht voor een aardgas aansluiting voor de bewoners zijn onverantwoord hoog
- De investering voor het onderhoud van het aardgasnet is onverantwoord hoog voor de netbeheerder

In de jaarlijkse buurtbijeenkomst houden we bewoners op de hoogte van de antwoorden op bovenstaande vragen.

6.2 Wat is de planning?

Belangrijke stappen zijn de versterking van het elektriciteitsnet, dat door netbeheerder Enexis wordt uitgevoerd. De exacte planning van start en oplevering is op dit moment niet bekend. Naar verwachting zullen de werkzaamheden in 2026 worden afgerond.

In 2026 stellen we de inkoopprocedure vast, en verwachten we een aanbod voor kwetsbare bewoners te kunnen doen. Tegelijk zorgen we voor een Buurteam, en overleggen we met bewoners over hun rol daarin.

Vanaf 2026 vinden jaarlijks monitoring en verslaglegging plaats, met een buurtbijeenkomst. In 2034 inventariseren we het verwachte aanbod van ‘groen gas’ en ‘waterstof’ voor de gemeente Dalfsen en herijken we het beleid voor de hybride warmtepomp.

In 2040 zijn we 15 jaar onderweg, ofwel één vervangingscyclus van de verwarmingsinstallatie. We inventariseren de voortgang van het aantal aardgasvrije gebouwen in Pleijendal, in relatie tot de doelstelling van 2050.

Waarom is 2035 een mijlpaal?

Een belangrijk jaar in de warmtetransitie is 2035. Vanaf dat jaar is het sterk aan te bevelen een aardgasvrije installatie te plaatsen bij vervanging van de cv-ketel. Dat is geen wettelijke verplichting, maar komt voort uit de verwachte levensduur van een verwarmingsinstallatie van 15 jaar. Het volgende voorbeeld illustreert dit:

Stel uw cv-ketel gaat stuk in 2038. U vervangt deze voor een cv-ketel met hybride warmtepomp. Vanaf 2038 gebruikt u dan veel minder aardgas, maar uw gasverbruik is nog niet 0. En dat mag.

Zo'n systeem gaat ongeveer 15 jaar mee. Dat is dus tot 2053. Er is dan echter al 3 jaar geen aardgas meer. Als er geen duurzaam gas voor uw buurt beschikbaar komt, moet u uw cv-ketel en hybride warmtepomp vervangen of aanpassen, terwijl deze nog niet aan het einde van zijn levensduur is.

Waarom is 2040 een mijlpaal?

In 2040 kijken we hoeveel gebouwen in Pleijendal aardgasvrij zijn en vergelijken dit met de landelijke voortgang. Is de voortgang onvoldoende (onder landelijk gemiddelde), dan kan de gemeente maatregelen instellen om tot versnelling te komen.

Meer informatie en details over de planning?

Ga dan naar bijlage 6 bij dit buurtplan en lees verder bij “Planning uitvoering”.

6.3 Wat zijn de risico's en beheersmaatregelen?

Tussen nu en 2050 kan er van alles gebeuren, dat van invloed is op het aardgasvrij maken van de gebouwen in Pleijendal.

Risico		Beheersmaatregel
1	Er is onvoldoende duurzaam gas voor Pleijendal	1Voorkeursalternatief is de elektrische warmtepomp met aanbod a
		1Evaluatie duurzaam gas aanbod in 2035 met besluit voortgang bhybride warmtepomp aanbod
2	De betaalbaarheid van de warmteoplossing komt in het geding	2Monitoring van prijsontwikkeling (o.a. elektriciteit, gas, ainstallaties en vastrecht) en subsidies
		2Waar mogelijk worden financiële maatregelen getroffen zoals been extra subsidieregeling of een steunpakket
3	De uitvoerbaarheid van de warmteoplossing komt in het geding, door een tekort aan installateurs.	3De gemeente zoekt de samenwerking met de provincie, gemeenten en scholen om technische vakopleidingen te promoten en herscholing te stimuleren
4	Het elektriciteitsnet wordt overvraagd met afschakeling van zonnepanelen of stroomstoring als gevolg.	4De netbeheerder monitort de belasting van de netcapaciteit, om avroegtijdig maatregelen te kunnen identificeren
		4Het laagspanningsnet wordt verzwaaard in Pleijendal. Pleijendal is baangesloten op het midden spanning-station Ommen Dante. Benodigde verzwaringen worden opgenomen in investeringsplannen van Enexis.
		4De gemeente communiceert de situatie en maatregelen naar cbewoners
		4De gemeente, netbeheerder en lokale belanghebbenden dverkennen de kansen voor lokale opslag en verminderen van pieken en dalen in energiegebruik door flexibel gebruik.
5	Inwoners handhaven cv-ketel anticiperend op voldoende beschikbaarheid van duurzaam gas	5Evaluatie duurzaam gas gereed in 2035 met besluit voortgang ahybride warmtepomp aanbod.
		5De gemeente zet in op aanvullende maatregelen richting beinddatum december 2049: 1) communiceren over de termijn om over te stappen; 2) ondersteunen bij de overstap op het alternatief; 3) per december 2049 de levering van aardgas stopzetten.
6	Ruimtelijke impact van warmtepompen	6Monitoren van de leefbaarheid van de buurt a
		6Maatregelen overwegen zoals vergunningverlening en bplaatsingsbeleid.
		6Alternatieven in het ondersteuningsaanbod aanbieden zoals cbodemwarmtepompen, of warmtepompen delen met meerdere huishoudens (mini-warmtenet)
7	Consistentie beleid van de overheid	7Monitoren Regeerakkoorden (Rijk) en coalitieakkoorden a(gemeente) en terugkoppeling bij koerswijzigingen

Figuur 6.2 Risico's en beheersmaatregelen

Niet alle risico's zijn in beeld. Ook zijn misschien niet alle maatregelen benoemd. Daarnaast is de effectiviteit van maatregelen niet op voorhand duidelijk. Het gaat erom dat de grootste risico's duidelijk zijn.

We actualiseren de risico's van het buurtplan samen met de herijking van de plannen, en werken aan het in beeld brengen van risico's en het leren welke beheersmaatregelen werken. Zo beperken we de mogelijke impact van risico's.

6.4 Hoe bewaken we de voortgang?

Jaarlijks monitoren is praktisch, maar het gaat er vooral om wat we monitoren.

Welke gegevens houden we bij?

Om de voortgang te bewaken houden we allerlei zaken bij. Onderstaande tabel laat zien welke indicatoren we gebruiken, hoe vaak we deze updaten en wie de benodigde gegevens in bezit heeft.

Indicator	Toelichting	Frequentie	Leverancier gegevens
Aantal aardgasvrije gebouwen	Aantal gebouwen zonder aardgasaansluiting	12 maanden	Netbeheerder
Voorkeursoplossing gerealiseerd	Aantal gebouwen met warmtepomp	12 maanden	Gemeente
Alternatieve oplossing gerealiseerd	Aantal gebouwen met alternatieve oplossing (hybride warmtepomp)	12 maanden	Gemeente
Gebruik van ondersteuningsaanbod	Aantal huishoudens dat gebruik heeft gemaakt van het ondersteuningsaanbod	12 maanden	Gemeente
Betaalbaarheid	Eindgebruikerskosten en nationale kosten van de onderzochte warmteoplossingen	12 maanden	Gemeente
Belasting elektriciteitsnet	Percentage van de netcapaciteit die gebruikt wordt (per onderdeel elektriciteitsnet)	12 maanden	Netbeheerder
Leefbaarheid van de buurt	Fixi meldingen in de buurt, gecategoriseerd op geluidsklachten	12 maanden	Gemeente
Nieuwe verwarmingstechnieken	Prijs en beschikbaarheid van nieuwe toepasbare technieken	12 maanden	Gemeente
Betaalbaarheid aardgasnet	Vastrechtkosten en het aantal aansluitingen die vastrecht betalen voor de instandhouding aardgasnet	12 maanden	Netbeheerder

Figuur 6.3 Indicatoren buurtplan

De indicator '**Aantal aardgasvrije gebouwen**' is de belangrijkste indicator. Immers, de doelstelling is aardgasvrij verwarmen in 2050. De andere indicatoren zijn daarbij belangrijk en ondersteunend.

Wat doen we als indicatoren afwijken?

We toetsen de indicatoren aan de landelijke gemiddelden. Als de gegevens uit Pleijendal negatief afwijken, dan neemt de gemeente extra maatregelen. We maken daarbij onderscheid in de opvolging van de verschillende indicatoren.

Bij de **blauwe indicatoren** informeren we de buurt via verslagen en buurtbijeenkomsten. Als de indicatoren afwijken nemen we corrigerende maatregelen op het bestaande plan, maar dat vergt niet per se een aanpassing van het plan. In het jaarverslag staat de afwijking en corrigerende maatregel toegelicht, met de wijze waarop implementatie plaatsvindt.

Voor het aantal aardgasvrije woningen is in 2030 de doelstelling van 7% van de bestaande gebouwen vastgelegd, en 100% in 2050. Hiermee kunnen we een lijn trekken, waaraan we kunnen toetsen of de voortgang voldoende is.

De **oranje indicator** betreft onderzoek naar een nieuwe verwarmingsoplossing, die mogelijk toepasbaar is in de buurt Pleijendal (als voorkeurstechiek). Het onderzoek kondigen we aan in de buurt, en bij toepasbaarheid van de nieuwe warmteoplossing zal een informatietraject voor de buurt worden gestart.

Het buurtplan wordt aangepast, met inpassing van de nieuwe warmteoplossing en het daarbij behorende ondersteuningsaanbod.

De **rode indicator** gaat over de toepassing van de aanwijsbevoegdheid. Als dat aan de orde komt, start de gemeente een nieuw participatietraject op met de buurt, waarin met bewoners en de netbeheerder wordt gekeken of en hoe we de aanwijsbevoegdheid toepassen.

De gemeente is wettelijk verplicht een gedegen onderbouwing op te stellen, om de aanwijsbevoegdheid in te mogen zetten. Buiten deze wettelijke verplichting is de impact groot op bewoners van de buurt, en willen we in alle gevallen samen komen tot een uitvoerbaar nieuw buurtplan.

Onderstaande tabel laat dit zien:

Indicator	Toelichting
Aantal aardgasvrije gebouwen	Communicatiestrategie opstellen/aanpassen
Voorkeursoplossing gerealiseerd	Oorzaakanalyse, met eventuele aanpassing ondersteuningsaanbod
Alternatieve oplossing gerealiseerd	Oorzaakanalyse, met eventuele aanpassing ondersteuningsaanbod
Gebruik van ondersteuningsaanbod	Oorzaakanalyse, met eventuele aanpassing ondersteuningsaanbod
Betaalbaarheid	Oorzaakanalyse, met eventuele aanpassing ondersteuningsaanbod
Belasting elektriciteitsnet	Overleg met Enexis ter vaststelling maatregelen
Leefbaarheid van de buurt	Oorzaakanalyse, met eventuele aanpassing ondersteuningsaanbod
Nieuwe verwarmingsoplossing	Onderzoek naar toepasbaarheid voor buurt Pleijendal Communicatietraject met buurt Opname in nieuwe versie buurtplan bij toepasbaarheid
Betaalbaarheid aardgasnet	Onderzoek naar noodzaak aanwijsbevoegdheid Participatietraject met buurt Opname in nieuw buurtplan bij noodzaak

Figuur 6.4 Indicatoren en maatregelen om deze bij te sturen

Bij **blauw** informeren we u in het jaarverslag.

Bij **oranje** informeren we schriftelijk over de start van het onderzoek, en houden we een buurtbijeenkomst om de uitkomsten en gevolg voor het buurtplan te bespreken met elkaar.

Bij **rood** start een nieuw uitgebreid participatietraject met de buurt Pleijendal. Hiervoor ontvangen alle bewoners een uitnodiging voor een startbijeenkomst.

Veranderingen in het buurtplan vinden dus alleen plaats na het betrekken van buurtbewoners.

Want alleen ga je misschien sneller, maar samen komen we verder.

BIJLAGEN

Beleid

Mensen hebben invloed op hoe de wereld er uit ziet. We weten dat er discussie over de mate van invloed, maar wat cijfers laten zien is dat deze invloed snel stijgt.

Tot 1900 woonden met circa 1,6 miljard mensen op onze planeet, die we met zijn allen delen voor onderdak, eten en drinken en energie en producten. Sinds 1900 is de wereldbevolking explosief gegroeid naar circa 8 miljard mensen in 2022. Onze planeet kan nog steeds voorzien in onderdak en eten en drinken, maar het extra energieverbruik heeft een effect op onze atmosfeer. Omdat we voor de opwek van energie massaal gebruik maken van zogenaamde fossiele brandstoffen neemt de CO₂ concentratie toe in de atmosfeer, dat leidt tot klimaatverandering.

Klimaatverandering is van alle tijden, maar de snelheid waarin de bevolking, energieopwekking en CO₂ concentratie gelijktijdig stijgen is nooit eerder vertoond in de bekende geschiedenis van de aarde.

Er is daarom besloten om de invloed die de mens heeft op de klimaatverandering in te perken.

Wat gebeurt er op wereldniveau?

De eerste stap is opstellen en toepassen van de afspraken in het Klimaatverdrag van Rio in 1992.

Het **Klimaatverdrag** (Engels: *United Nations Framework Convention on Climate Change*, afgekort UNFCCC) is een zogenaamd raamverdrag dat in 1992 onder verantwoordelijkheid van de Verenigde Naties werd gesloten en ondertekend tijdens de "Earth Summit" in Rio de Janeiro.

Doel van het verdrag (ook: de "conventie") is om de emissies van broeikasgassen te reduceren en daarmee ongewenste gevolgen van klimaatverandering te voorkomen. Het klimaatverdrag trad in werking op 21 maart 1994. Sinds die tijd hebben bijna alle lidstaten van de Verenigde Naties het verdrag ondertekend en bekrachtigd (ratificatie).

Anno 2023 hebben 198 landen het klimaatverdrag geratificeerd, waaronder België en Nederland (maar alleen voor het Europese deel van het Koninkrijk). Binnen het kader van het klimaatverdrag is in 1997 het Kyotoprotocol overeengekomen en in 2015, op de Klimaatconferentie van Parijs 2015 het Akkoord van Parijs.

In het Klimaatverdrag is een internationaal raamwerk gedefinieerd waarbinnen regeringen gezamenlijk acties kunnen ondernemen om de beproevingen van een veranderend klimaat op aarde te kunnen pareren. De verdragsluitende landen erkennen een internationale verantwoordelijkheid voor het klimaat en streven ernaar ongewenste beïnvloeding door menselijk handelen te voorkomen.

De concrete doelstelling van het verdrag is:

"het stabiliseren van de concentratie van broeikasgassen in de atmosfeer op een zodanig niveau, dat een gevaarlijke menselijke invloed op het klimaat wordt voorkomen".

Het belangrijkste besluitvormende orgaan binnen het verdrag is de "Conferentie van Partijen" (Engels: *Conference of Parties*, COP), waarin alle partijen bij de conventie jaarlijks overleggen over de voortgang van het werk onder de conventie. De COP is verantwoordelijk voor het op stoom houden van de internationale activiteiten om de ongewenste gevolgen van klimaatverandering te voorkomen.

Wat gebeurt er op nationaal niveau?

In 2019 werd het **Klimaatakkoord** gesloten. Hierin hebben de Nederlandse overheden, bedrijven en maatschappelijke organisaties afgesproken hoe we de uitstoot van broeikasgassen gaan terugdringen.

Onderdeel hiervan is de warmtetransitie: de opgave om in 2050 zeven miljoen woningen en één miljoen utiliteitsgebouwen met hernieuwbare energie te verwarmen. Fossiele brandstoffen als aardgas worden dan niet meer gebruikt als energiebron.

Dit zijn niet de enige redenen: ook de aardbevingen in Groningen, de aardgasprijzen van de afgelopen jaren en de sterk toegenomen energiearmoede zijn redenen om te kiezen voor de overstap naar een schone en betaalbare warmtevoorziening.

Wat gebeurt er op gemeentelijk niveau?

De aanpak om te komen tot een aardgasvrije gemeente Dalfsen is vastgelegd in de [Transitievisie Warmte](#) met de titel **“Samen onderweg naar duurzame warmte in Dalfsen”**.

Deze visie is op 29 november 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen.

Na de vaststelling van de Transitievisie Warmte zijn we met de buurten Dalfsen Centrum en Pleijendal gaan praten over de (on)mogelijkheden van een warmtenet in deze buurten. Voor alle overige buurten zetten we destijds vooral in op het informeren over de mogelijkheden om in de toekomst aardgasvrij te wonen en te werken. De ontwikkelingen in de voorgenomen aanpak zijn, mede omdat alle gemeenten in Nederland hiermee bezig zijn, intussen versneld.

In de winter 2023 heeft de gemeenteraad akkoord gegeven op het feit dat we komende jaren met alle buurten in de gemeente in gesprek zullen gaan om tot uitvoeringsplannen te komen ([Raadscommissie 04 december 2023](#)).

In september 2025 is de gemeente gestart met het opstellen van de opvolger van de Transitievisie Warmte, namelijk het Warmteprogramma 2026-2035.

Wat gebeurt er in uw buurt?

We willen als gemeente een buurtplan opstellen voor elke zogenaamde CBS buurt in de gemeente Dalfsen. De verschillende CBS buurten vindt u op [Datavoorziening Wijkpaspoort](#). We hebben 36 CBS buurten in Dalfsen, die u kunt terugvinden op [Wat gebeurt in mijn buurt](#).

Een buurtplan richt zich op alle gebouwen binnen een buurt, wijk of dorp. Daarbij richt het plan zich met name op gebieden waar het grootste deel van de gebouwen bestaat uit woningen. Voor bedrijventerreinen kiezen we voor een andere aanpak. Een buurtplan focust ten slotte op het volledig afbouwen van aardgasgebruik in het gebied door over te stappen op een alternatieve warmtevoorziening. Een isolatieaanpak hoort daar bij veel buurten bij.

Een uitvoeringsplan onderbouwt tenslotte de (eventuele) inzet van de zogenaamde aanwijsbevoegdheid om de levering van aardgas in een buurt op termijn te beëindigen. Met de toepassing van de aanwijsbevoegdheid wordt het aardgasnetwerk in een buurt daadwerkelijk verwijderd.

De aanwijsbevoegdheid is een grote verantwoordelijkheid, en heeft daarom ook extra onderbouwing nodig, als toepassing praktisch is.

Bewonersparticipatie

Een buurtplan beschrijft hoe gebouweigenaren stapsgewijs hun gebouw aardgasvrij kunnen gaan verwarmen. De gemeente biedt hierbij perspectief voor de stappen, en informeert over en faciliteert bij de te nemen stappen. De uitvoering ligt echter bij gebouweigenaren.

Het maken van een plan vereist daarom gesprekken met de gebouweigenaren en bewoners, om te komen tot een uitvoerbaar, haalbaar en betaalbaar stappenplan.

Inwonerbetrokkenheid en besluitvorming door de gemeente

Een buurtplan moet worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, of de gemeenteraad, al naar gelang de inhoud (en kosten) van een buurtplan.

De wijze van de inwonerbetrokkenheid, ofwel het participatieniveau, bepaalt in belangrijke mate de graad of omvang van invloed die bewoners hebben op de inhoud van het plan.

Op 23 juni 2025 is het vernieuwde beleid inwonerbetrokkenheid "Met elkaar 2.0, Samen Dalfsen mooier maken" vastgesteld door de gemeenteraad. Overeenkomstig dit beleid is deze bijlage opgesteld, met inachtneming van de aanpak overheidsinitiatieven.

Inwonerbetrokkenheid en het opstellen van buurtplannen

Zoals we hebben aangegeven in hoofdstuk 1 van het buurtplan heeft het Rijk bepaald dat gebouwen in 2050 aardgasvrij moeten worden verwarmd. Met die opdracht aan de gemeente, kunnen we met uw buurt in gesprek gaan over "hoe gaan we aardgasvrij wonen?".

Team Duurzaamheid streeft bij inwonersbetrokkenheid naar een zo hoog mogelijk graad van samenwerking tussen gemeente en buurtbewoners, namelijk "Meebeslissen" en/of "Coproduceren". Daarvoor is in buurten een mate van sociale structuur nodig, waarbij bewoners in vertegenwoordiging een plan op stellen, waarbij wij adviseren of meeschrijven als gemeente.

De warmtetransitie geldt voor alle bewoners en gebouweigenaren in de wijk. We weten dat we feitelijk bij iedereen achter de voordeur komen om de huidige cv-ketel te laten vervangen. Dat geeft zorgen en onrust, dat realiseren we ons terdege. Daarom willen we zoveel mogelijk gelegenheid geven om met bewoners hierover in gesprek te gaan.

De sociale samenhang is niet in alle buurten een gegeven, realiseren we ons. Vandaar dat we met buurtbewoners aan het begin van het buurtgesprek vaststellen welk participatieniveau van de Dalfser ladder realistisch is.

Inwonerbetrokkenheid in Pleijendal

In elke buurt vormen we een klankbordgroep van betrokken bewoners van de buurt, waarmee we samen het buurtplan voor de buurt opstellen.

Klankbordgroep

De klankbordgroep wordt gevormd door actieve inwoners van de buurt, die onder voorzitterschap van de gemeente maandelijks overleggen over de voortgang en inhoud van het buurtplan voor de buurt.

De klankbordgroep bepaalt met de gemeente welke trede van de Dalfser participatieladder wordt nagestreefd. In Pleijendal nemen bewoners deel aan de klankbordgroep op persoonlijke titel, dus zonder vertegenwoordiging.

We komen voor **Pleijendal** uit op **trede 3: Adviseren** (meedenken/meedoen).

De klankbordgroep geeft gevraagd en ongevraagd (kritisch) advies aan de gemeente bij de ontwikkelingen van het buurtplan voor de buurt. De klankbordgroep is betrokken bij de organisatie van bijeenkomsten, hebben het plan mee helpen opstellen en deelden zorgen die zij in de buurt hoorden.

Maandelijks vinden overleggen plaats, met verslaglegging. Deze verslagen zijn niet openbaar, omdat klankbordgroep leden hebben aangegeven niet publiek kenbaar te willen zijn.

Buurtbijeenkomsten

Elk buurtgesprek start met een startbijeenkomst voor de buurt. In Pleijendal zijn we gestart in april 2022 met de startbijeenkomst. De bewonersbijeenkomsten hebben als hoofddoel het informeren van bewoners van de buurt over de voortgang van het buurtplan.

Daarnaast proberen we bij specifieke onderwerpen (ervarings)deskundigen uit te nodigen, om specifieke onderwerpen toe te lichten. Denk aan ervaringsverhalen en technische sessies.

Uiteraard is er gelegenheid voor vragen van bewoners, die zowel fysiek als digitaal kunnen aansluiten bij de bijeenkomst. Op [Agenda en bijeenkomsten | Pleijendal](#) zijn de bijeenkomsten van Pleijendal terug te kijken. Deze webpagina bevat daarnaast alle informatie over uw buurt en het buurtplan.

Betrokken partijen in de buurt

Bewoners zijn heel belangrijk bij het opstellen van een buurtplan, of u nu woningeigenaar of huurder bent. Huurders kijken ook nadrukkelijk naar hun woningbouwvereniging, want zij beheren de woning. Wij betrekken daarom ook andere partijen dan inwoners bij de buurtgesprekken.

De organisaties die deelnemen in het uitvoeringsplan van **Pleijendal** zijn:

- **Klankbordgroep Pleijendal**, die actief samen met gemeente het plan hebben gemaakt.
- **Woningstichting Vechthorst**, die sociale huurwoningen beheert in de buurt Pleijendal.
- **Netbeheerder Enexis**, die zorgt voor betaalbare en betrouwbare levering van aardgas en elektriciteit.

Netwerkbeheerder Enexis is kennispartner en voert in de netverzwaring uit in de buurt **Pleijendal**.

In de buurt

Naast de bijeenkomsten komen we ook graag bij u op bezoek, als dat makkelijker is om met elkaar in gesprek te gaan. Voor individuele gesprekken over woningverbetering is onze energieadviseur beschikbaar.

Wilt u praten met ons over uw zorgen over de gevolgen van de warmtetransitie, is dat mogelijk met straatgesprekken of inloopmiddagen.

Tenslotte sturen we periodiek nieuwsbrieven over de voortgang van het buurtplan, waarbij we buurtgenoten aan het woord laten over hun stappen in de warmtetransitie.

Juridische aspecten

Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw)

Om de levering van aardgas te beëindigen moet de gemeenteraad besluiten tot een wijziging van het omgevingsplan voor Pleijendal. Dat staat in de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) die op 1 januari 2026 van kracht wordt. Deze wet regelt het wijzigen van het omgevingsplan, maar zorgt daarnaast ook voor heldere taken en rechten voor gemeente én bewoners. Het is nog onduidelijk wanneer het omgevingsplan zal worden gewijzigd. Dat heeft te maken met de invoering van de nieuwe Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie.

Voorstel wijziging omgevingsplan

Op basis van het buurtplan Pleijendal stellen we voor om de volgende regel in het omgevingsplan van de gemeente Dalfsen op te nemen:

"Het gebied gaat over op een duurzame warmtevoorziening in de vorm van een elektrische warmtepomp (voorkeurstechiek) en hybride warmtepomp (op voorwaarde van voldoende duurzaam gas). Gebouweigenaren zijn niet verplicht om een elektrische warmtepomp aan te schaffen. Zij kunnen kiezen voor een eigen aardgasvrij alternatief. Per 31 december 2049 wordt de levering van aardgas in het gebied beëindigd."

Deze regel wordt van toepassing op het CBS gebied Pleijendal.

Bij de wijziging van het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met een aantal aspecten. Op de site van het **Informatiepunt Leefomgeving** staat alle informatie over de wijziging van een omgevingsplan.

Beleidscontext: relatie met warmteprogramma

De gemeente maakt voor elke dorp en buurt een wijkuitvoeringsplan. Het is belangrijk om deze verschillende buurtplannen op elkaar af te stemmen. Zo worden warmtebronnen niet dubbel gebruikt en aanpassing van de infrastructuur afgestemd. Er ontstaat een logische volgorde van buurten die van het aardgas af gaan. Het tijdspad hoe wijken en buurten tot 2050 van het aardgas overstappen en welke warmteoplossingen daarvoor beschikbaar zijn, staat beschreven in het warmteprogramma.

<https://iplo.nl/regelgeving/overzicht-procedures/aanvraag-wijziging-omgevingsplan/>

Adressen van Pleijendal

We proberen voor we met een buurt in gesprek gaan een goed beeld te krijgen wie er in de buurt wonen, en hoe de gebouwen er uit zijn op hoofdlijnen. Daarna gaan we in gesprek met bewoners om de cijfers te vertalen naar zorgen, wensen en een aanbod voor de bewoners van de buurt.

Welke straten horen bij Pleijendal?

De buurtindeling is gebaseerd op de indeling in zogenaamde CBS-buurtten. Voor onze gemeente Dalfsen kunt u die vinden op het [Wijkpaspoort energietransitie](#) mocht u daar interesse in hebben.

Straatnaam		PC	Plaats	Gebruiksdoel	Jaar
Ankummerstraat	1 A	7721ZA	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ankummerstraat	1	7721ZA	Dalfsen	woonfunctie	1961
Ankummerstraat	3	7721ZA	Dalfsen	woonfunctie	1961
Ankummerstraat	5	7721ZA	Dalfsen	woonfunctie	1961
Ankummerstraat	7	7721ZA	Dalfsen	woonfunctie	1961
Ankummerstraat	9	7721ZA	Dalfsen	woonfunctie	1961
Ankummerstraat	11	7721ZA	Dalfsen	woonfunctie	1961
Ankummerstraat	13	7721ZA	Dalfsen	woonfunctie	1961
Ankummerstraat	15	7721ZA	Dalfsen	woonfunctie	1961
Ankummerstraat	17	7721ZA	Dalfsen	woonfunctie	1961
Ankummerstraat	19	7721ZA	Dalfsen	woonfunctie	1961
Ankummerstraat	21	7721ZA	Dalfsen	woonfunctie	1961
Ankummerstraat	23	7721ZA	Dalfsen	woonfunctie	1961
Ankummerstraat	25	7721ZA	Dalfsen	woonfunctie	1961
Ankummerstraat	27	7721ZA	Dalfsen	woonfunctie	1961
Ankummerstraat	29	7721ZA	Dalfsen	woonfunctie	1961
Badinckstraat	1	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	2	7721ZG	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	3	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	4	7721ZG	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	5	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	6	7721ZG	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	7	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	8	7721ZG	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	9	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	10	7721ZG	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	11	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	12	7721ZG	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	13	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	14	7721ZG	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	15	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	16	7721ZG	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	17	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	18	7721ZG	Dalfsen	woonfunctie	1966

Badinckstraat	19	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	20	7721ZG	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	21	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	22	7721ZG	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	23	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	24	7721ZG	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	25	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	26	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	27	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	28	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	29	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	30	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	31	7721ZD	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	32	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	33	7721ZE	Dalfsen	woonfunctie	1972
Badinckstraat	34	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	35	7721ZE	Dalfsen	woonfunctie	1972
Badinckstraat	36	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	37	7721ZE	Dalfsen	woonfunctie	1972
Badinckstraat	38	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	39	7721ZE	Dalfsen	woonfunctie	1972
Badinckstraat	40	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	41	7721ZE	Dalfsen	woonfunctie	1972
Badinckstraat	42	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	43	7721ZE	Dalfsen	woonfunctie	1972
Badinckstraat	44	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	46	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	48	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	50	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	52	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	54	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	56	7721ZH	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Badinckstraat	58	7721ZH	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	60	7721ZH	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	62	7721ZH	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	64	7721ZH	Dalfsen	woonfunctie	1966
Badinckstraat	66	7721ZH	Dalfsen	woonfunctie	1968
Badinckstraat	68	7721ZH	Dalfsen	woonfunctie	1968
Badinckstraat	70	7721ZH	Dalfsen	woonfunctie	1971
Brandkolkstraat	1	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	3	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	5	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	7	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	9	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	11	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	13	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	15	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	17	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008

Brandkolkstraat	19	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	21	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	23	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	25	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	27	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	29	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	31	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	33	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	34	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	1957
Brandkolkstraat	35	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	2008
Brandkolkstraat	36	7721ZR	Dalfsen	woonfunctie	1957
Brethouwerstraat	1	7721XM	Dalfsen	woonfunctie	2001
Brethouwerstraat	3	7721XM	Dalfsen	woonfunctie	2001
Brethouwerstraat	5	7721XM	Dalfsen	woonfunctie	2002
Brethouwerstraat	7	7721XM	Dalfsen	woonfunctie	2002
Brethouwerstraat	9	7721XM	Dalfsen	woonfunctie	2002
Brethouwerstraat	11	7721XM	Dalfsen	woonfunctie	2002
Brethouwerstraat	13	7721XM	Dalfsen	woonfunctie	2002
Brethouwerstraat	15	7721XM	Dalfsen	woonfunctie	2002
Brethouwerstraat	17	7721XM	Dalfsen	woonfunctie	2002
Brethouwerstraat	19	7721XM	Dalfsen	sportfunctie;bijeenkomstfunctie	1970
Brethouwerstraat	21	7721XM	Dalfsen	woonfunctie	1966
Brethouwerstraat	23	7721XM	Dalfsen	woonfunctie	1968
Brethouwerstraat	25	A	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1978
Brethouwerstraat	25	7721XM	Dalfsen	woonfunctie	1966
Brethouwerstraat	27	7721XM	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	2001
Brouwersstraat	2	7721ZM	Dalfsen	woonfunctie	1964
Brouwersstraat	4	7721ZM	Dalfsen	woonfunctie	1964
Brouwersstraat	6	7721ZM	Dalfsen	woonfunctie	1964
Brouwersstraat	7	7721ZL	Dalfsen	woonfunctie	1963
Brouwersstraat	8	7721ZM	Dalfsen	woonfunctie	1964
Brouwersstraat	9	7721ZL	Dalfsen	woonfunctie	1963
Brouwersstraat	10	7721ZM	Dalfsen	woonfunctie	1964
Brouwersstraat	11	7721ZL	Dalfsen	woonfunctie	1963
Brouwersstraat	12	7721ZM	Dalfsen	woonfunctie	1964
Brouwersstraat	13	7721ZL	Dalfsen	woonfunctie	1963
Brouwersstraat	14	7721ZM	Dalfsen	woonfunctie	1964
Brouwersstraat	15	7721ZL	Dalfsen	woonfunctie	1963
Brouwersstraat	16	7721ZM	Dalfsen	woonfunctie	1964
Brouwersstraat	17	7721ZL	Dalfsen	woonfunctie	1963
Brouwersstraat	18	7721ZM	Dalfsen	woonfunctie	1964
Brouwersstraat	20	7721ZM	Dalfsen	woonfunctie	1964
Brouwersstraat	22	7721ZM	Dalfsen	woonfunctie	1964
Brouwersstraat	24	7721ZM	Dalfsen	woonfunctie	1964
Brouwersstraat	26	7721ZM	Dalfsen	woonfunctie	1964
Brouwersstraat	28	7721ZM	Dalfsen	woonfunctie	1964
Brouwersstraat	30	7721ZM	Dalfsen	woonfunctie	1964
Bruningstraat	2	7721XK	Dalfsen	woonfunctie	1966

Bruningstraat	3	7721XJ	Dalfsen	woonfunctie	1966
Bruningstraat	4	7721XK	Dalfsen	woonfunctie	1966
Bruningstraat	5	7721XJ	Dalfsen	woonfunctie	1966
Bruningstraat	6	7721XK	Dalfsen	woonfunctie	1966
Eschstraat	1	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	2	7721ZP	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	3	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	4	7721ZP	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	5	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	6	7721ZP	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	7	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	8	7721ZP	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	9	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	10	7721ZP	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	11	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	12	7721ZP	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	13	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	15	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	17	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	19	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	21	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	23	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	25	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	27	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	29	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	31	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Eschstraat	33	7721ZN	Dalfsen	woonfunctie	1962
Esschingstraat	1	7721XA	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	2	7721XC	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	3	7721XA	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	4	7721XC	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	5	7721XA	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	6	7721XC	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	7	7721XA	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	8	7721XC	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	9	7721XA	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	10	7721XC	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	11	7721XA	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	12	7721XC	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	13	7721XA	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	14	7721XC	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	15	7721XA	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	16	7721XC	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	17	7721XA	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	18	7721XC	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	19	7721XA	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	20	7721XC	Dalfsen	woonfunctie	1966
Esschingstraat	21	7721XA	Dalfsen	woonfunctie	1966

Esschingstraat	94	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	96	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	98	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	100	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	102	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	104	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	106	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	108	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	110	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	112	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	114	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	116	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	118	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	118	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	120	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	122	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Esschingstraat	124	7721XD	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Hofstraat	1	7721DC	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	2	7721DD	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	3	7721DC	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	4	7721DD	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	5	7721DC	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	6	7721DD	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	7	7721DC	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	8	7721DD	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	9	7721DC	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	10	7721DD	Dalfsen	woonfunctie	1959
Hofstraat	11	7721DC	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	12	7721DD	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	13	7721DC	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	14	7721DD	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	15	7721DC	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	16	7721DD	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	17	7721DC	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	18	7721DD	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	19	7721DC	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	20	7721DD	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	21	7721DC	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	22	7721DD	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	23	7721DC	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	24	7721DD	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	25	7721DC	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	26	7721DD	Dalfsen	woonfunctie	1958
Hofstraat	27	7721DC	Dalfsen	woonfunctie	1958
Koestraat	1	7721CP	Dalfsen	woonfunctie	1958
Koestraat	2 A	7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1968
Koestraat	2	7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1969
Koestraat	3	7721CP	Dalfsen	woonfunctie	1959

Koestraat	4	A	7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1969
Koestraat	4		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1969
Koestraat	6		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	7		7721CP	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1960
Koestraat	8		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	10		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	11		7721CP	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1975
Koestraat	12		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	13		7721CP	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1975
Koestraat	14		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	15		7721CP	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1975
Koestraat	16		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	17		7721CP	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1975
Koestraat	18		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	19		7721CP	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1975
Koestraat	20		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	21		7721CP	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1975
Koestraat	22		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	23		7721CP	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1975
Koestraat	24		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	25		7721CP	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1975
Koestraat	26		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	27		7721CP	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1975
Koestraat	28		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	29		7721CP	Dalfsen	woonfunctie	1967
Koestraat	30		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	31		7721CP	Dalfsen	woonfunctie	1967
Koestraat	32		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	33		7721CP	Dalfsen	woonfunctie	1967
Koestraat	34		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	35		7721CP	Dalfsen	woonfunctie	1967
Koestraat	36		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	37		7721CP	Dalfsen	woonfunctie	1967
Koestraat	38		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	39		7721CP	Dalfsen	woonfunctie	1967
Koestraat	40		7721CR	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	41		7721CP	Dalfsen	woonfunctie	1967
Koestraat	42		7721CS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	43		7721CP	Dalfsen	woonfunctie	1967
Koestraat	44		7721CS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	46		7721CS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	48		7721CS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	50		7721CS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	52		7721CS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	54		7721CS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	56		7721CS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	58		7721CS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	60		7721CS	Dalfsen	woonfunctie	1965

Koestraat	62	7721CS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	64	7721CS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	66	7721CS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	68	7721CS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Koestraat	70	7721CS	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1974
Koestraat	72	7721CS	Dalfsen	bijeenkomstfunctie	1975
Koestraat	74	7721CS	Dalfsen	woonfunctie	1974
Molendijk	21	7721AB	Dalfsen	woonfunctie	1962
Molendijk	23	7721AB	Dalfsen	woonfunctie	1963
Molendijk	25	7721AB	Dalfsen	woonfunctie	1963
Molendijk	27	7721AB	Dalfsen	woonfunctie	1963
Nieuwe Uitleg	1	7721BZ	Dalfsen	woonfunctie	1959
Nieuwe Uitleg	2	7721BN	Dalfsen	onderwijsfunctie	1965
Nieuwe Uitleg	3	7721BZ	Dalfsen	woonfunctie	1959
Nieuwe Uitleg	5	7721BZ	Dalfsen	woonfunctie	1959
Nieuwe Uitleg	7	7721BZ	Dalfsen	woonfunctie	1959
Nieuwe Uitleg	8	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	9	7721BZ	Dalfsen	woonfunctie	1959
Nieuwe Uitleg	10	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	11	7721BZ	Dalfsen	woonfunctie	1959
Nieuwe Uitleg	12	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	13	A 7721BZ	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1959
Nieuwe Uitleg	14	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	15	7721BZ	Dalfsen	woonfunctie	1958
Nieuwe Uitleg	16	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	17	7721BZ	Dalfsen	woonfunctie	1958
Nieuwe Uitleg	18	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	19	7721BZ	Dalfsen	woonfunctie	1958
Nieuwe Uitleg	20	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	21	7721BZ	Dalfsen	woonfunctie	1958
Nieuwe Uitleg	22	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	23	7721BZ	Dalfsen	woonfunctie	1958
Nieuwe Uitleg	24	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	25	7721BZ	Dalfsen	woonfunctie	1958
Nieuwe Uitleg	26	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	27	7721BZ	Dalfsen	woonfunctie	1958
Nieuwe Uitleg	28	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	30	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	32	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	34	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	36	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	38	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	40	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	42	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	44	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	46	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	48	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Nieuwe Uitleg	50	A 7721BN	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1969

Nieuwe Uitleg	50	7721BN	Dalfsen	woonfunctie	1968
Oosterstraat	3	7721CL	Dalfsen	woonfunctie	1974
Oosterstraat	5	7721CL	Dalfsen	woonfunctie	1974
Oosterstraat	7	7721CL	Dalfsen	woonfunctie	1938
Oosterstraat	9	7721CL	Dalfsen	woonfunctie	1938
Oosterstraat	11	7721CL	Dalfsen	woonfunctie	1938
Oosterstraat	13	7721CL	Dalfsen	woonfunctie	1938
Oosterstraat	15	7721CL	Dalfsen	woonfunctie	1938
Pastoriestraat	7	7721CT	Dalfsen	woonfunctie	1957
Pastoriestraat	9	7721CT	Dalfsen	woonfunctie	1957
Pastoriestraat	10	7721CW	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pastoriestraat	11	7721CT	Dalfsen	woonfunctie	1957
Pastoriestraat	12	7721CW	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pastoriestraat	13	7721CT	Dalfsen	woonfunctie	1957
Pastoriestraat	14	7721CW	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pastoriestraat	15	7721CT	Dalfsen	woonfunctie	1957
Pastoriestraat	16	7721CW	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pastoriestraat	17	7721CT	Dalfsen	woonfunctie	1957
Pastoriestraat	18	7721CW	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pastoriestraat	19	7721CT	Dalfsen	woonfunctie	1957
Pastoriestraat	20	7721CW	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pastoriestraat	21	7721CT	Dalfsen	woonfunctie	1957
Pastoriestraat	22	7721CW	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pastoriestraat	23	7721CT	Dalfsen	woonfunctie	1957
Pastoriestraat	24	7721CW	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pastoriestraat	25	7721CT	Dalfsen	woonfunctie	1957
Pastoriestraat	26	7721CW	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pastoriestraat	27	7721CT	Dalfsen	woonfunctie	1957
Pastoriestraat	28	7721CW	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pastoriestraat	29	7721CT	Dalfsen	woonfunctie	1957
Pastoriestraat	30	7721CW	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pastoriestraat	31	7721CV	Dalfsen	woonfunctie	1968
Pastoriestraat	32	7721CW	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pastoriestraat	33	7721CV	Dalfsen	woonfunctie	1970
Pastoriestraat	35	7721CV	Dalfsen	woonfunctie	1970
Pastoriestraat	37	7721CV	Dalfsen	woonfunctie	1970
Pastoriestraat	38	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pastoriestraat	39	7721CV	Dalfsen	woonfunctie	1970
Pastoriestraat	40	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pastoriestraat	41	7721CV	Dalfsen	woonfunctie	1970
Pastoriestraat	42	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pastoriestraat	43	7721CV	Dalfsen	woonfunctie	1970
Pastoriestraat	44	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pastoriestraat	45	7721CV	Dalfsen	woonfunctie	1970
Pastoriestraat	46	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pastoriestraat	47	7721CV	Dalfsen	woonfunctie	1970
Pastoriestraat	48	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pastoriestraat	49	7721CV	Dalfsen	woonfunctie	1970

Pastoriestraat	50	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pastoriestraat	51	7721CV	Dalfsen	woonfunctie	1970
Pastoriestraat	52	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pastoriestraat	53	7721CV	Dalfsen	woonfunctie	1969
Pastoriestraat	54	7721CX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1975
Pastoriestraat	56	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pastoriestraat	58	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pastoriestraat	60	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pastoriestraat	62	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pastoriestraat	64	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pastoriestraat	66	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pastoriestraat	68	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pastoriestraat	70	7721CX	Dalfsen	woonfunctie	1967
Pleijendal	2	7721DE	Dalfsen	woonfunctie	1968
Pleijendal	6	7721DE	Dalfsen	winkelfunctie	1968
Pleijendal	8	7721DE	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pleijendal	10	7721DE	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pleijendal	12	7721DE	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pleijendal	14	7721DE	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pleijendal	16	7721DE	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pleijendal	18	7721DE	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pleijendal	20	7721DE	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pleijendal	22	7721DE	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pleijendal	24	7721DE	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pleijendal	26	7721DE	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pleijendal	28	7721DE	Dalfsen	woonfunctie	1958
Pleijendal	30	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1960
Pleijendal	32	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1960
Pleijendal	34	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1960
Pleijendal	36	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1960
Pleijendal	38	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1960
Pleijendal	40	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1960
Pleijendal	42	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1959
Pleijendal	44	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1959
Pleijendal	46	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1959
Pleijendal	48	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1959
Pleijendal	50	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1959
Pleijendal	52	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1959
Pleijendal	54	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1959
Pleijendal	56	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1959
Pleijendal	58	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1959
Pleijendal	60	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1959
Pleijendal	62	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1959
Pleijendal	64	7721DT	Dalfsen	woonfunctie	1959
Rondweg	5	7721AA	Dalfsen	woonfunctie	1963
Rondweg	7	7721AA	Dalfsen	woonfunctie	1952
Ruigedoornstraat	2	7721BW	Dalfsen	woonfunctie	1961
Ruigedoornstraat	4	7721BW	Dalfsen	woonfunctie	1961

Ruigedoornstraat	102	7721BR	Dalfsen	woonfunctie	1972
Ruigedoornstraat	104	7721BR	Dalfsen	woonfunctie	1972
Ruigedoornstraat	106	7721BR	Dalfsen	woonfunctie	1972
Ruigedoornstraat	108	7721BR	Dalfsen	onderwijs-;kantoor-;bijeenkomst-;sport	2005
Ruigedoornstraat	110	7721BR	Dalfsen	bijeenkomstfunctie	1994
Ter Culenstraat	1	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	2	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	3	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	4	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	5	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	6	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	7	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	8	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	9	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	10	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	11	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	12	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	13	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	14	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	15	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	16	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	17	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	18	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	19	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	20	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	21	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	22	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	23	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	24	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	25	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	26	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ter Culenstraat	27	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	28	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ter Culenstraat	29	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	30	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ter Culenstraat	31	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	32	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ter Culenstraat	33	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1969
Ter Culenstraat	34	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ter Culenstraat	35	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1969
Ter Culenstraat	36	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ter Culenstraat	37	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1969
Ter Culenstraat	38	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ter Culenstraat	39	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1969
Ter Culenstraat	40	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ter Culenstraat	41	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1969
Ter Culenstraat	42	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ter Culenstraat	43	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1969

Ter Culenstraat	44	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1965
Ter Culenstraat	45	7721ZW	Dalfsen	woonfunctie	1969
Ter Culenstraat	46	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ter Culenstraat	48	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ter Culenstraat	50	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ter Culenstraat	52	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ter Culenstraat	54	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ter Culenstraat	56	7721ZX	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1980
Ter Culenstraat	58	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	60	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	62	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	64	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1965
Ter Culenstraat	70	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	1969
Ter Culenstraat	72	7721ZX	Dalfsen	woonfunctie	2002
Van Lentestraat	2	7721ZV	Dalfsen	woonfunctie	1967
Van Lentestraat	4	7721ZV	Dalfsen	woonfunctie	1969
Van Lentestraat	5	7721ZS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Lentestraat	6	7721ZV	Dalfsen	woonfunctie	1966
Van Lentestraat	7	7721ZS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Lentestraat	8	7721ZV	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Lentestraat	9	7721ZS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Lentestraat	10	7721ZV	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Lentestraat	11	7721ZS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Lentestraat	12	7721ZV	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Lentestraat	13	7721ZS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Lentestraat	14	7721ZV	Dalfsen	woonfunctie	1967
Van Lentestraat	15	7721ZS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Lentestraat	16	7721ZV	Dalfsen	woonfunctie	1966
Van Lentestraat	17	7721ZS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Lentestraat	19	7721ZS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Lentestraat	20	7721ZV	Dalfsen	woonfunctie	1967
Van Lentestraat	21	7721ZS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Lentestraat	22	7721ZV	Dalfsen	woonfunctie	1967
Van Lentestraat	23	7721ZS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Lentestraat	24	7721ZV	Dalfsen	woonfunctie	1968
Van Lentestraat	25	7721ZS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Lentestraat	26	7721ZV	Dalfsen	woonfunctie	1968
Van Lentestraat	27	7721ZS	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Lentestraat	28	7721ZV	Dalfsen	woonfunctie	1968
Van Lentestraat	29	7721ZT	Dalfsen	woonfunctie	1966
Van Lentestraat	30	7721ZV	Dalfsen	woonfunctie	1968
Van Lentestraat	31	7721ZT	Dalfsen	woonfunctie	1966
Van Lentestraat	33	7721ZT	Dalfsen	woonfunctie	1966
Van Lentestraat	35	7721ZT	Dalfsen	woonfunctie	1966
Van Lentestraat	37	7721ZT	Dalfsen	woonfunctie	1966
Van Lentestraat	39	7721ZT	Dalfsen	woonfunctie	1966
Van Lentestraat	41	7721ZT	Dalfsen	woonfunctie	1966
Van Lentestraat	43	7721ZT	Dalfsen	woonfunctie	1966

Van Lentestraat	45	7721ZT	Dalfsen	woonfunctie	1966
Van Lentestraat	47	7721ZT	Dalfsen	woonfunctie	1966
Van Lentestraat	49	7721ZT	Dalfsen	woonfunctie	1966
Van Lentestraat	51	7721ZT	Dalfsen	woonfunctie	1966
Van Oosterhofstraat	2	7721XL	Dalfsen	woonfunctie	1968
Van Oosterhofstraat	3	7721XL	Dalfsen	woonfunctie	1966
Van Oosterhofstraat	5	7721XL	Dalfsen	woonfunctie	1965
Van Tydencampstraat	1	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1973
Van Tydencampstraat	2	7721XE	Dalfsen	overige gebruiksfunctie	1972
Van Tydencampstraat	3	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1969
Van Tydencampstraat	5	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1969
Van Tydencampstraat	7	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1969
Van Tydencampstraat	9	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1969
Van Tydencampstraat	11	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1971
Van Tydencampstraat	13	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1971
Van Tydencampstraat	15	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1971
Van Tydencampstraat	17	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1971
Van Tydencampstraat	19	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1971
Van Tydencampstraat	21	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1971
Van Tydencampstraat	23	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1972
Van Tydencampstraat	25	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1972
Van Tydencampstraat	27	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1972
Van Tydencampstraat	29	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1972
Van Tydencampstraat	31	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1972
Van Tydencampstraat	33	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1972
Van Tydencampstraat	35	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1972
Van Tydencampstraat	37	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1972
Van Tydencampstraat	39	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1972
Van Tydencampstraat	41	7721XG	Dalfsen	woonfunctie	1972
Welsummerstraat	2	7721CK	Dalfsen	woonfunctie	1961
Welsummerstraat	4	7721CK	Dalfsen	woonfunctie	1961
Welsummerstraat	5	7721CK	Dalfsen	woonfunctie	1973
Welsummerstraat	6	7721CK	Dalfsen	woonfunctie	1969
Welsummerstraat	7	7721CK	Dalfsen	woonfunctie	1969
Welsummerstraat	9	7721CK	Dalfsen	woonfunctie	1972
Welsummerstraat	10	7721CK	Dalfsen	woonfunctie	1965
Welsummerstraat	11 A	7721CK	Dalfsen	woonfunctie	1969
Welsummerstraat	11	7721CK	Dalfsen	woonfunctie	1965
Welsummerstraat	12	7721CK	Dalfsen	woonfunctie	1966
Welsummerstraat	13	7721CK	Dalfsen	woonfunctie	1966
Welsummerstraat	14	7721CK	Dalfsen	woonfunctie	1965
Welsummerstraat	15	7721CK	Dalfsen	woonfunctie	1962
Westerstraat	1	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	2 A	7721DB	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	2	7721DB	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	3	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	4	7721DB	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	5	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	1959

Westerstraat	6	7721DB	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	7	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	8	7721DB	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	9	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	10	7721DB	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	11	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	12	7721DB	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	13	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	14	7721DB	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	15	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	16	7721DB	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	17	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	18	7721DB	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	19	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	20	7721DB	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	21	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	22	7721DB	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	23	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	25	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	27	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	1959
Westerstraat	29 A	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 B	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 C	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 D	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 E	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 F	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 G	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 H	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 J	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 K	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 L	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 M	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 N	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 P	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 R	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 S	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 T	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 U	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 V	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 W	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 X	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29 Z	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	29	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2008
Westerstraat	33 A	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2009
Westerstraat	33 B	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2009
Westerstraat	33 C	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2009
Westerstraat	33 D	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2009
Westerstraat	33 E	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2009

Westerstraat	33	F	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2009
Westerstraat	33	G	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2009
Westerstraat	35	A	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2009
Westerstraat	35	B	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2009
Westerstraat	35	C	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2009
Westerstraat	35	D	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2009
Westerstraat	35	E	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2009
Westerstraat	35	F	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2009
Westerstraat	35	G	7721DA	Dalfsen	woonfunctie	2009
Wilhelminastraat	25		7721CD	Dalfsen	winkelfunctie	1968
Wilhelminastraat	27		7721CD	Dalfsen	woonfunctie	1968
Wilhelminastraat	29		7721CD	Dalfsen	woonfunctie	1969
Wilhelminastraat	31		7721CD	Dalfsen	woonfunctie	1972
Wilhelminastraat	33		7721CD	Dalfsen	woonfunctie	1972
Wilhelminastraat	36	A	7721CH	Dalfsen	woonfunctie	1972
Wilhelminastraat	36	B	7721CH	Dalfsen	woonfunctie	1990
Wilhelminastraat	36	C	7721CH	Dalfsen	woonfunctie	1990
Wilhelminastraat	37		7721CD	Dalfsen	kantoorfunctie	1967
Wilhelminastraat	38	A	7721CH	Dalfsen	woonfunctie	1957
Wilhelminastraat	38		7721CH	Dalfsen	woonfunctie	1957
Wilhelminastraat	39	A	7721CD	Dalfsen	woonfunctie	1996
Wilhelminastraat	39	B	7721CD	Dalfsen	woonfunctie	1996
Wilhelminastraat	39	C	7721CD	Dalfsen	woonfunctie	1996
Wilhelminastraat	39	D	7721CD	Dalfsen	woonfunctie	1996
Wilhelminastraat	39	E	7721CD	Dalfsen	woonfunctie	1996
Wilhelminastraat	39		7721CD	Dalfsen	woonfunctie	1996
Wilhelminastraat	40		7721CH	Dalfsen	woonfunctie	1956
Wilhelminastraat	41		7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1977
Wilhelminastraat	43		7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1977
Wilhelminastraat	45		7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1977
Wilhelminastraat	47		7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1977
Wilhelminastraat	49		7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1976
Wilhelminastraat	51		7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1977
Wilhelminastraat	54		7721CJ	Dalfsen	woonfunctie	1965
Wilhelminastraat	56	A	7721CJ	Dalfsen	woonfunctie	2002
Wilhelminastraat	56	B	7721CJ	Dalfsen	kantoorfunctie	2002
Wilhelminastraat	56		7721CJ	Dalfsen	woonfunctie	2002
Wilhelminastraat	58	A	7721CJ	Dalfsen	woonfunctie	1965
Wilhelminastraat	58		7721CJ	Dalfsen	kantoorfunctie	1965
Wilhelminastraat	60	A	7721CJ	Dalfsen	woonfunctie	1940
Wilhelminastraat	60		7721CJ	Dalfsen	winkelfunctie	1940
Wilhelminastraat	61		7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1938
Wilhelminastraat	63		7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1938
Wilhelminastraat	65		7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1938
Wilhelminastraat	67		7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1953
Wilhelminastraat	69		7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1953
Wilhelminastraat	71		7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1963
Wilhelminastraat	73		7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1953

Wilhelminastraat	75	7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1950
Wilhelminastraat	77 A	7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1953
Wilhelminastraat	77	7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1950
Wilhelminastraat	79	7721CE	Dalfsen	woonfunctie	1950
Wilhelminastraat	81 A	7721CE	Dalfsen	woonfunctie	2002
Wilhelminastraat	81	7721CE	Dalfsen	woonfunctie	2002

Rode adressen zijn “overige gebruiksfuncties”, die vaak bestaan uit schuren, hokken of transformatorkasten. **Dikgedrukte adressen** zijn de utiliteitsgebouwen.

Data van Pleijendal

Bewonersdata leeftijd

Kenmerk	Toelichting	Bron
Aantal inwoners	Aantal inwoners in uw buurt, nodig voor de percentages van de onderstaande indicatoren.	1
0 - 25 jaar	Aantal jongeren in uw buurt, veelal inwonend bij ouder(s)	1
25 - 65 jaar	Aantal (werkende) bewoners in uw buurt	1
> 65 jaar	Aantal bewoners rond of boven de pensioengerechtigde leeftijd.	1

1: [StatLine - Kerncijfers wijken en buurten 2023](#)

Bewonersdata financiële draagkracht

Kenmerk	Toelichting	Bron
Aantal inwoners	Aantal inwoners in uw buurt, nodig voor de percentages van de onderstaande indicatoren.	1
Huishoudens met een laag inkomen ($< \text{€ } 9.250$ per jr)	Percentage huishoudens met een inkomen lager dan $\text{€ } 9.250$ per jaar.	1
Huishoudens op of rond het sociaal minimum ($< \text{€ } 1.825$ per mnd)	Percentage huishoudens met een inkomen lager dan $\text{€ } 1.825$ per maand. <i>In dit percentage zit automatisch ook de "huishoudens met een laag inkomen".</i>	1
Huishoudens tot 120% van sociaal minimum ($< \text{€ } 2.200$ per mnd)	Percentage huishoudens met een inkomen lager dan $\text{€ } 2.200$ per maand. <i>In dit percentage zit automatisch ook de "huishoudens met een laag inkomen" én "huishoudens op of rond het sociaal minimum".</i>	1
40% huishoudens met laagste inkomen	Groep inwoners met de laagste inkomens is landelijk gesteld op 40%. Percentage voor uw buurt geeft aan of er meer ($<40\%$) of minder draagkrachtige inwoners ($>40\%$) in uw buurt wonen	1
20% huishoudens met hoogste inkomen	Groep inwoners met de hoogste inkomens is landelijk gesteld op 20%. Percentage voor uw buurt geeft aan of er meer ($>20\%$) of minder draagkrachtige inwoners ($<20\%$) in uw buurt wonen	1

Bewonersdata financiële draagkracht (vervolg)

Kenmerk	Toelichting	Bron
Gemiddeld inkomen per inwoner per jaar	Gemiddeld inkomen per inwoner in de buurt	2
Gemiddeld kosten energieverbruik per jaar	Berekende gemiddelde jaarlijkse kosten van het energieverbruik in de buurt	3
Gemiddeld maandlasten energieverbruik	Berekende gemiddelde jaarlijkse kosten van het energieverbruik in de buurt, gedeeld door 12 (maanden)	4
Percentage energiekosten van inkomen	Berekend percentage, om beeld te krijgen bij het aandeel energielasten op het gemiddeld inkomen	5

1: [StatLine - Kerncijfers wijken en buurten 2023](#)

2: [Gemeente Dalfsen in cijfers en grafieken | AlleCijfers.nl](#)

3: gasprijs € 1,25 per m³, op basis van [Gasprijs vandaag](#)
elektriciteitsprijs € 0,362, op basis van [Actuele stroomprijs](#)
(checkdatum: **01-08-2025**)

Onder "energieverbruik" genoemde elektriciteits- en gasverbruik vermenigvuldigd met de prijzen bij bron **3**

4: **Gemiddelde kosten energieverbruik per jaar** gedeeld door **12 maanden**

5: **Gemiddelde kosten energieverbruik per jaar** gedeeld door **Gemiddeld inkomen per inwoner per jaar**
(in %)

Woningdata basisgegevens

Kenmerk	Toelichting	Bron
Aantal woningen	Dit getal geeft de opgave aan voor uw buurt voor wat betreft woningen.	1
Aantal utiliteitsgebouwen	Dit getal geeft de opgave aan voor uw buurt voor wat betreft commerciële en maatschappelijke gebouwen.	1
Bouwjaren	Geeft een indicatie over de mate van isolatie van een gebouw	1
Aantal woningen gebouwd voor 1992 (ISOLATIE)	Voor gebouwen gebouwd voor 1992 is aanvullende isolatie noodzakelijk, om de aardgasvrije installatie optimaal te laten functioneren	1
Aantal woningen gebouwd 1992 - 2018 (INSTALLATIE)	Voor gebouwen gebouwd na 1992 is aanvullende isolatie niet nodig, om de installatie aardgasvrij te maken	1
Aantal woningen vergund na 1 juli 2018 (AARDGASVRIJ)	Woningen die zijn vergund na 1 juli 2018 hebben de wettelijke verplichting aardgasvrij te worden gebouwd	1
Aantal utiliteitsgebouwen gebouwd voor 1992 (ISOLATIE)	Voor gebouwen gebouwd voor 1992 is aanvullende isolatie noodzakelijk, om de aardgasvrije installatie optimaal te laten functioneren	1
Aantal utiliteitsgebouwen gebouwd 1992 - 2018 (INSTALLATIE)	Voor gebouwen gebouwd na 1992 is aanvullende isolatie niet nodig, om de installatie aardgasvrij te maken	1
Aantal utiliteitsgebouwen vergund na 1 juli 2018 (AARDGASVRIJ)	Woningen die zijn vergund na 1 juli 2018 hebben de wettelijke verplichting aardgasvrij te worden gebouwd	1
Appartementen	Bij deze woningen is bijna altijd sprake van een Vereniging van Eigenaren.	2
Tussenwoning	Tussenwoningen zijn met hoekwoningen vaak een uniform woningtype, die mogelijk seriematig kunnen worden verduurzaamd.	2
Hoekwoning	Hoekwoningen zijn met tussenwoningen vaak een uniform woningtype, die mogelijk seriematig kunnen worden verduurzaamd.	2
2-onder-1-kap woning	Woningen die beperkt uniform zijn, behalve met de andere helft van de 2-onder-1-kap.	2
Vrijstaande woning	Veelsoortige woningen, die vaak een maatwerk aanpak vereisen.	2
Percentage sociale huurwoningen	Woningen die beperkte uniform zijn, behalve met de andere helft van de 2-onder-1-kap.	3
Percentage particuliere huurwoningen	Veelsoortige woningen, die vaak een maatwerk aanpak vereisen.	3

- 1:** Gegevens verkregen van Basis Administratie Gebouwen ([BAG Viewer | Dalfsen](#))
- 2:** Gegevens verkregen van Basis Administratie Gebouwen ([BAG Viewer | Dalfsen](#)) en cijfers van [Datavoorziening Wijkspaspoort energietransitie - VNG realisatie](#)
- 3:** Cijfers van [Datavoorziening Wijkspaspoort energietransitie - VNG realisatie](#)

Woningdata energielabels en WOZ-waarde

Kenmerk	Toelichting	Bron
Aantal woningen	Dit getal geeft de opgave aan voor uw buurt voor wat betreft woningen.	1
Aantal energielabels totaal	Dit getal geeft aan van hoeveel woningen we een beter beeld hebben over de mate van verduurzaming	1
Aantal energielabels G	Dit getal geeft de opgave aan voor uw buurt voor wat betreft woningen, die zeker geïsoleerd dienen te worden.	1
Aantal energielabels F	Dit getal geeft de opgave aan voor uw buurt voor wat betreft woningen, die geïsoleerd dienen te worden.	1
Aantal energielabels E	Dit getal geeft de opgave aan voor uw buurt voor wat betreft woningen, die zeer waarschijnlijk geïsoleerd dienen te worden.	1
Aantal energielabels D	Dit getal geeft de opgave aan voor uw buurt voor wat betreft woningen, die waarschijnlijk geïsoleerd dienen te worden.	1
Aantal energielabels C	Dit getal geeft de opgave aan voor uw buurt voor wat betreft woningen, die zeer mogelijk geïsoleerd dienen te worden.	1
Verwachte isolatieopgave	Dit percentage geeft een indicatie van de isolatieopgave van de buurt	2
Gemiddelde WOZ-waarde	De WOZ waarde vormt samen met het energielabel een voorwaarde voor de gemeentelijke isolatiesubsidie, en is een graadmeter voor de draagkracht van bewoners	3

- 1: Gegevens verkregen van Basis Administratie Gebouwen ([BAG Viewer | Dalfsen](#)) en cijfers van [Datavoorziening Wijkpaspoort energietransitie - VNG realisatie](#)
- 2: **Totaal aan woningen met energielabel C, D, E, F en G gedeeld door aantal energielabels totaal**
- 3: Cijfers van [Datavoorziening Wijkpaspoort energietransitie - VNG realisatie](#)

Verbruiksdata en verduurzaming

Kenmerk	Toelichting	Bron
Gemiddeld elektriciteitsverbruik per jaar	Gemiddeld elektriciteitsverbruik voor alle type woningen in uw buurt op jaarbasis	1
Gemiddeld gasverbruik per jaar	Gemiddeld gasverbruik voor alle type woningen in uw buurt op jaarbasis	1
Aantal subsidieaanvragen ISDE	Aantal aanvragen voor de landelijke verduurzamingssubsidie	2
Opgesteld vermogen PV panelen	Opgesteld vermogen aan zonnepanelen in kWp. 1 kWp geeft jaarlijks circa 850 Wh aan elektriciteit.	3
Aantal aardgasvrije gebouwen	Aantal gebouwen in een buurt met een elektriciteitsaansluiting, zonder aardgasaansluiting	4

- 1: [StatLine - Kerncijfers wijken en buurten 2023](#)
- 2: [ISDE: Stand van zaken budget | RVO.nl](#)
- 3: [StatLine - Zonnestroom; vermogen zonnepanelen woningen, wijken en buurten, 2022](#)
- 4: Cijfer verkregen van netbeheerder Enexis

Kiezen in Pleijendal

Iedereen is gewend aan het verwarmen op aardgas. Nu we het verwarmen met aardgas en andere fossiele brandstoffen vóór 2050 willen stoppen is de vraag vooral: "hoe verwarmen we onze woning in de toekomst?"

Die vraag levert in eerste instantie een technisch antwoord op. Niet omdat we de belangrijkste vraag "wat kost het?" niet willen beantwoorden. Maar om een antwoord te geven is het praktisch dat u eerst wilt weten welke techniek mogelijk is, en welke techniek niet.

Keuzevrijheid start met goede informatievoorziening. In de gemeente Dalfsen hebben we maar een beperkt aantal warmtebronnen, die als vervanging van aardgas kunnen dienen.

Verwarmingsbronnen en warmte opwekkers

We willen uiterlijk 2050 de verwarmingsbron "aardgas" vervangen met een andere meer duurzame verwarmingsbron. Op basis van onderzoek zijn er in de gemeente Dalfsen een aantal warmtebronnen in meer of mindere mate beschikbaar:

1. Buitenlucht
2. Ventilatielucht
3. Bodem - bodemenergie (0-500 meter) en **ondiepe geothermie (500-1.000 meter)**
4. Oppervlakte- en afvalwater
5. Zon
6. Industrie (restwarmte)
7. Groen gas
8. Waterstof

Om van een warmtebron te komen tot warmte in een gebouw hebt u een warmteopwrekker nodig. Warmtebronnen 1 tot en met 6 hebben een elektrische warmtepomp nodig als warmteopwrekker.

De warmtebronnen 7 en 8 vereisen een (aangepaste) cv-ketel als warmteopwrekker, en kunnen via het bestaande aardgasnet worden geleverd.

Individueel en collectief verwarmen

We maken inderdaad onderscheid tussen individueel verwarmen en collectief verwarmen. Het onderscheid tussen beide is heel eenvoudig; met hoeveel mensen gebruikt u één verwarmingsbron?

Laten we beginnen bij de meest bekende warmtebron, namelijk aardgas. We maken met zijn allen gebruik van aardgas, via het aardgasnetwerk. Aardgas is daarmee een collectief systeem.

Een warmtepomp kan gebruik maken van warmte uit buitenlucht. Als de buitenunit één woning verwarmt is dat een individuele warmtepomp. Als de warmtepomp meerder woningen verwarmt via bijvoorbeeld een warmtenet, dan spreken we van een collectief systeem.

De toepassing van groen gas of waterstof is net als aardgas een collectieve oplossing, omdat we dan gebruik maken van het huidige collectieve aardgasnetwerk.

Het kiezen van een individueel verwarmingssysteem betekent dat u geen afstemming hoeft te doen met anderen. Als u kiest voor een collectief systeem, dient u juist samen op te trekken om te komen tot de uitvoering.

Mogelijke warmteoplossingen gemeente Dalfsen

Voor de mogelijke warmteoplossingen hanteren we de [uitleg strategieën en varianten](#) opgesteld door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). We hebben een eigen extra code toegevoegd als uitsplitsing meerwaarde heeft.

We hebben in de gemeente de volgende verwarmingssystemen om uit te kiezen:

Code	Extra code	Apparaat	Warmtebron	Isolatieniveau
S1a	-1	Warmtepomp	Buitenlucht	Label B+
S1a	-2	Warmtepomp	Ventilatielucht	Label B+
S1b		Warmtepomp	Bodem	Label B+
S2a		Warmtenet	MT-restwarmte	Label B+
S2b		Warmtenet	MT-geothermie	Label B+
S2c		Warmtenet	MT-geothermie	Label B+
S2d		Warmtenet	MT-restwarmte	Label D+
S2e		Warmtenet	MT-geothermie	Label D+
S2f		Warmtenet	MT-geothermie	Label D+
S3a		LT Warmtenet + warmtepomp in woning	LT-restwarmte	Label B+
S3b		ZLT-Warmtenet + warmtepomp in woning	Buitenlucht	Label B+
S3c		ZLT-Warmtenet + collectieve warmtepomp	Buitenlucht	Label B+
S3d		ZLT-Warmtenet + collectieve warmtepomp	Buitenlucht Restwarmte koeling	Label B+
S3e		ZLT-Warmtenet + warmtepomp in woning	Oppervlaktewater	Label B+
S3f		LT Warmtenet + warmtepomp in woning	LT-restwarmte	Label D+
S3g		ZLT-Warmtenet + warmtepomp in woning	Buitenlucht	Label D+
S3h		ZLT-Warmtenet + collectieve warmtepomp	Buitenlucht	Label D+
S4a	-1	Hybride warmtepomp	Klimaatneutraal gas (groen gas)	Label B+
S4a	-2	Hybride warmtepomp	Klimaatneutraal gas (waterstof)	Label B+
S4b	-1	Hybride warmtepomp	Klimaatneutraal gas (groen gas)	Label D+
S4b	-2	Hybride warmtepomp	Klimaatneutraal gas (waterstof)	Label D+

Van veel naar een paar meest kansrijke technieken

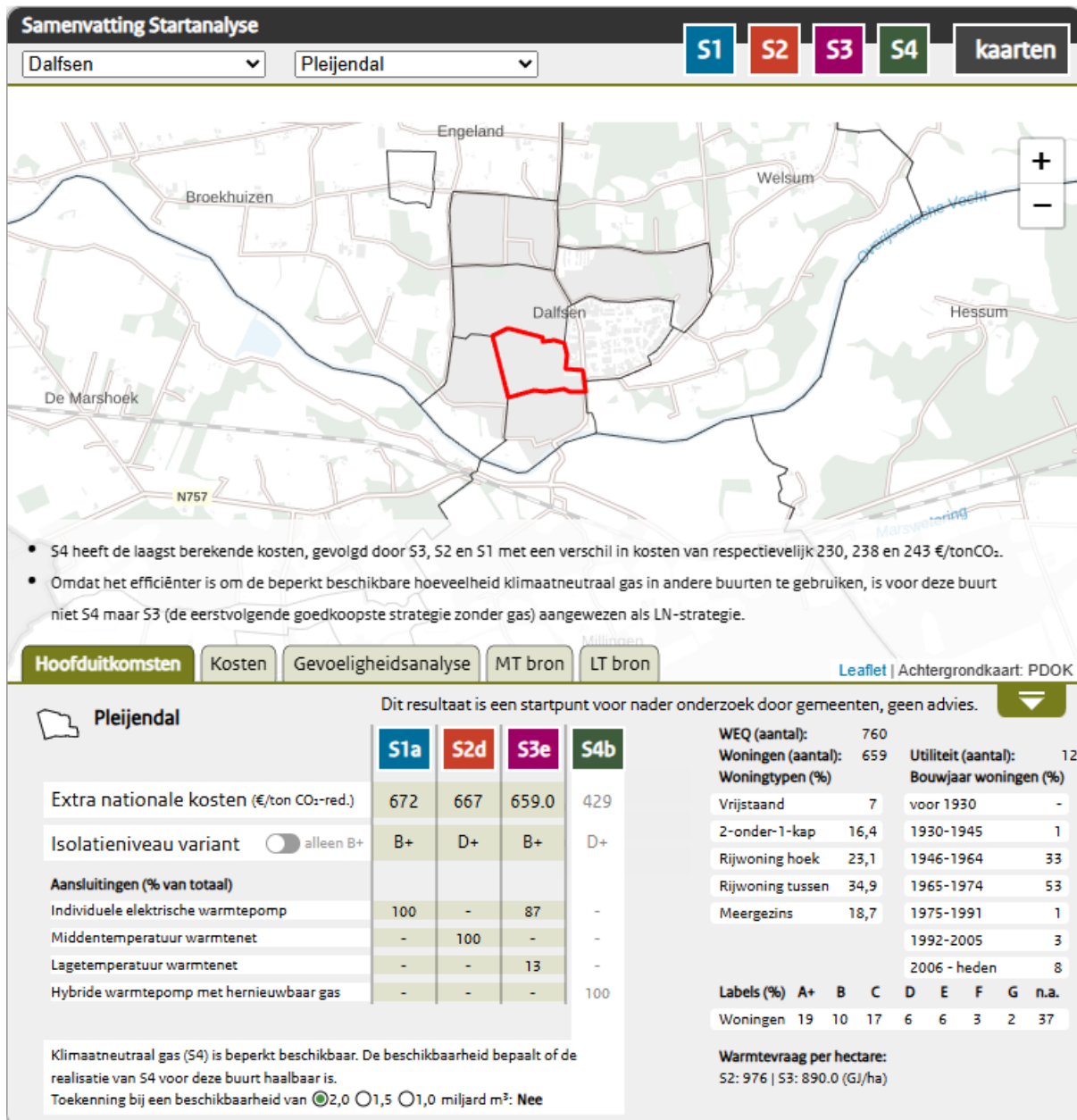
Op voorhand zijn de scenario's 2c, 2d, 2^e en 2f uit te sluiten voor de gemeente Dalfsen, omdat geen diepe geothermiebron (> 1.500 m onder de grond) aanwezig is in de gemeente.

In 2026 rond de provincie een onderzoek af naar de beschikbaarheid van ondiepe geothermie (500 - 1.500 m onder de grond) in onder andere de gemeente Dalfsen. Mocht uit dit onderzoek een bruikbare warmtebron naar voren komen, informeren we de buurt daarover.

Nationale kosten

De eerste stap van het onderzoek naar de meest optimale warmteoplossing is de uitvoering van de [Startanalyse aardgasvrije buurten](#) door het PBL. Deze analyse kijkt naar de "nationale kosten" van een warmteoplossing. Dat zijn de kosten die alle Nederlanders moeten betalen (via belastingen) om een warmteoplossing te realiseren.

In de analyse kiest PBL per code de meest optimale variant, die vervolgens wordt doorgerekend voor de geselecteerde buurt. De uitkomsten daarvan zijn weergegeven in figuur 3.1 op de volgende pagina.



Figuur 3.1 Uitkomsten startanalyse

Uit de analyse blijkt dat opties S1a (warmtepomp-buitenlucht, label B+), S2d (warmtenet MT-restwarmte, label D+) en S3e (ZLT-Warmtenet + warmtepomp in woning, label B+) vergelijkbare nationale kosten hebben.

De kosten voor optie S4b "hybride warmtepomp met klimaatneutraal gas" heeft duidelijk de laagste nationale kosten. Het klimaatneutraal gas betreft "groen gas", dat we voorzien als vervanging voor aardgas voor het buitengebied. Landelijk is dit ook de richtlijn, en wordt het klimaatneutraal gas "waterstof" vooral voorzien voor de zware industrie en vervoerssector (vliegen en varen).

We merken op dat voor optie S2d geldt dat er uit wordt gegaan van het aansluiten van 100% van de woningen. Voor optie S3e geldt dat er uit wordt gegaan van het aansluiten van 13% van de woningen. Dit duidt op de toepassing van zogenaamde mini-warmtenetten.

Eindgebruikerskosten

De volgende stap is om te zien wat de technieken kosten voor bewoners. Die kosten noemen we de eindgebruikerskosten. De [Eindgebruikerskosten](#) webpagina is alleen toegankelijk voor gemeenten.

We hebben voor de buurt alle woningtypen en bouwjaren geselecteerd, en kijken naar de kosten voor een eigenaar-bewoner. We gaan uit van een investering op natuurlijke momenten met eigen middelen. Er is gerekend met gemiddelde energietarieven (gebaseerd op [Klimaat- en Energieverkenning 2024 | Planbureau voor de Leefomgeving](#)). De uitkomsten zijn weergegeven in figuur 3.2.

Optie	Minimum kosten/jaar	Gemiddelde kosten/jaar	Maximum kosten/jaar
aardgas	€ 1.832	€ 2.693	€ 3.594
S1a	€ 1.952	€ 2.758	€ 3.913
S3e	€ 2.103	€ 2.814	€ 3.692
S1b	€ 2.289	€ 3.225	€ 4.557
S2d	€ 2.258	€ 3.217	€ 4.336

Figuur 3.2 Uitkomsten tool eindgebruikerskosten

Uit tabel 3.2 blijkt dat optie S1a (warmtepomp-buitenlucht, label B+) de laagste gemiddelde kosten heeft voor eigenaar-bewoners, maar niet lager dan aardgas. Optie S3e (ZLT-Warmtenet + warmtepomp in woning, label B+) heeft hogere kosten dan optie S1a, maar blijft binnen de range van aardgas op basis van de maximumkosten per jaar.

Aanvullend onderzoek

In maart 2023 is onderzoek gestart naar duurzame verwarmingstechnieken voor de buurt Pleijendal. We hebben daarbij de volgende opties onderzocht:

- S1a - Lucht/water warmtepomp
- S3b - ZLT warmtenet met warmtepompen in de woning
- S3d - ZLT-Warmtenet + collectieve warmtepomp (mini warmtenet)

De uitkomsten van het onderzoek, waarbij is gekeken naar de kosten van alle warmteoplossingen gedurende de levensduur van 30 jaar is weergegeven in figuur 3.3 op de volgende pagina.

Post	Aardgas	Warmtepomp	ZLT warmtenet	Mini warmtenet
Isolatie	€ 0	€ 11.000	€ 11.000	€ 11.000
Aansluitkosten	€ 0	€ 0	€ 5.500	€ 5.500
Installatie	€ 2.800	€ 19.700	€ 16.000	€ 0
Koken	€ 1.600	€ 1.600	€ 1.600	€ 1.600
Investering	€ 4.400	€ 32.300	€ 34.100	€ 18.100
Subsidie	€ 0	€ 8.500	€ 12.500	€ 9.900
Investering	€ 4.400	€ 23.800	€ 21.600	€ 8.200
Verbruik	€ 187	€ 172	€ 140	€ 166
Vastrecht e.d.	€ 73	€ 72	€ 73	€ 88
Variabele kosten	€ 260	€ 244	€ 213	€ 254
Nationale kosten		€ 32	€ 93	€ 144

Figuur 3.3 Uitkomsten onderzoek SWECO (2024)

Op basis van de uitkomsten is in mei 2025 in Pleijendal een haalbaarheidsonderzoek gestart naar een ZLT warmtenet. In Polhaar loopt een onderzoek naar de haalbaarheid van een mini-warmtenet voor een buurt met 40 woningen.

Uit het haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheid van een ZLT warmtenet is gebleken dat er onvoldoende warmtebronnen zijn om een buurtwarmtenet te voeden, zodanig dat leverbetrouwbaarheid kan worden gegarandeerd. Er is geen restwarmte vanuit de nabije bedrijven (kaasfabriek) en de afstand naar de rioolwaterzuivering en Vecht zijn te groot voor een kosteneffectieve oplossing. Daarmee is de optie "ZLT warmtenet met warmtepompen in de woning" vervallen.

Het onderzoek naar de mogelijkheid van een mini-warmtenet in de buurt Polhaar is in februari 2026 afgerond, en laat zien dat de extra kosten van een mini-warmtenet circa € 7.000 in 30 jaar bedragen. Deze extra kosten zijn berekend ten opzichte van de individuele lucht/water warmtepomp. Dat klinkt als een klein bedrag (€ 233 per jaar, of € 19 per maand gedurende 30 jaar), maar de hobbel van de investering bij plaatsing blijft daarmee bestaan.

De bewoners in Polhaar geven in april 2026 aan of ze verder willen gaan met het onderzoek.

De meest kansrijke technieken

Op basis van de [Startanalyse aardgasvrije buurten](#) en [Eindgebruikerskosten Tool](#) zijn de volgende warmteoplossingen nader vergeleken voor de buurt Pleijendal;

- **individuele warmtepomp** (lucht en bodem)
- **mini-warmtenet** (bodem)
- **individuele hybride warmtepomp als tussenoplossing**

De opties S4a en S4b (hybride warmtepomp met klimaatneutraal gas) worden beide niet voorzien voor de buurten in de kernen van Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld. Dit komt door de schaarste aan groen gas en de afwezigheid van waterstof op dit moment.

We houden de ontwikkelingen van de beide klimaatneutrale gassen nauwlettend in de gaten, en zullen uiterlijk december 2034 een evaluatie van de beschikbaarheid uitvoeren. Verwarming-oplossingen die vanaf 2035 worden geïnstalleerd dienen namelijk bij voorkeur aardgasvrij te zijn, vanwege de levensduur van een installatie van circa 15 jaar.

De multi-criteria analyse

De eindgebruikerskosten en nationale kosten zijn belangrijk. In de multi-criteria analyse (MCA) kijken we ook nog naar andere niet-financiële aspecten die meespelen in de keuze voor een warmteoplossing. Met de toepassing van de MCA komen we tot de zogenaamde voorkeursoplossing voor de buurt Pleijendal.

Sociale haalbaarheid (gemiddelde eindgebruikerskosten per jaar)

(1 = laagste kosten / 3 = hoogste kosten)

Techniek	Minimum kosten/jaar	Gemiddelde kosten/jaar	Maximum kosten/jaar	Toetsing (gemiddelde)
Lucht warmtepomp (S1a)	1	1	2	1,3
Bodem warmtepomp (S1b)	3	3	3	3,0
Mini-warmtenet (S3e)	2	2	1	1,7

Figuur 3.4 Vergelijking eindgebruikerskosten

Financiële haalbaarheid (nationale kosten)

(1 = laagste kosten / 3 = hoogste kosten)

Techniek	Startanalyse PBL	Toetsing (gemiddelde)
Lucht warmtepomp (S1a)	2	2,0
Bodem warmtepomp (S1b)	3	3,0
Mini-warmtenet (S3e)	1	1,0

Figuur 3.5 Vergelijking nationale kosten

Technische haalbaarheid

(1 = bewezen & zekere levering / 3 = pilot & onzekere levering)

Techniek	Bewezen techniek	Leverzekerheid	Toetsing (gemiddelde)
Lucht warmtepomp (S1a)	1	1	1,0
Bodem warmtepomp (S1b)	1	1	1,0
Mini-warmtenet (S3e)	3	1	2,0

Figuur 3.6 Vergelijking techniek

Met "bewezen techniek" bedoelen we of een techniek al een periode wordt gebruikt in woningen, of dat het nog in ontwikkeling is. "Leverzekerheid" heeft te maken van de beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de warmtebron.

Ruimtelijke haalbaarheid

(1 = minste impact / 3 = meeste impact)

Techniek	Transformator-kasten	Werkzaamheden in de straat	Geluid- en zicht aspecten	Toetsing (gemiddelde)
Lucht warmtepomp (S1a)	3	1	3	2,3
Bodem warmtepomp (S1b)	1	1	1	1,0
Mini-warmtenet (S3e)	1	3	1	1,7

Figuur 3.7 Vergelijking ruimtelijke aspecten

Hoe meer elektriciteitsvraag in de toekomst, hoe meer het elektriciteitsnet moet worden versterkt. Dat betekent ook dat meer "transformatorstations" moeten worden geplaatst in de openbare ruimte. In het buitengebied is deze impact minder dan in de kernen.

"Werkzaamheden in de straat" bestaan uit het vervangen van elektriciteitskabels bij de versterking van het elektriciteitsnet. Bij een collectieve warmteoplossing gaat het ook om buizen met warm- en koud water en eventueel een centrale locatie voor een opwekker.

"Geluid- en zichtaspect" zegt iets over de ruimtelijke inpassing van een oplossing, en of dat "hinder" geeft als extra geluid, of een minder fraai bouwwerk in de openbare ruimte.

Organisatorische haalbaarheid

(1 = makkelijk / 3 = moeilijk)

Techniek	Zelf regelen	Regelen door gemeente	Toetsing (gemiddelde)
Lucht warmtepomp (S1a)	1	1	1,0
Bodem warmtepomp (S1b)	2	1	1,5
Mini-warmtenet (S3e)	3	3	3,0

Figuur 3.8 Vergelijking organisatorische aspecten

"Zelf regelen" is vooral gekoppeld aan de individuele warmteoplossingen als de (hybride) warmtepomp. Bij een warmtenet, waarbij u samen een warmteoplossing ontwikkelt is zelf regelen juist geen optie.

"Regelen door gemeente" komt voor bij de verschillende warmteoplossingen, met name bij collectieve warmteoplossingen. Bij klimaatneutraal gas zijn we grotendeels afhankelijk van derden.

De voorkeurstechiek

Om na versterking van het elektriciteitsnet te komen tot een voorkeurstechiek zetten we de scores voor de criteria uit tabellen 3.4 tot en met 3.8 in één overzicht.

Techniek	Soc	Fin	Tec	Rmt	Org	Toetsing (totaal)
Lucht warmtepomp (S1a)	1,3	2,0	1,0	2,3	1,0	7,6
Bodem warmtepomp (S1b)	3,0	3,0	1,0	1,0	1,5	9,5
Mini-warmtenet (S3e)	1,7	1,0	2,0	1,7	3,0	9,4

Figuur 3.9 MCA- analyse

In figuur 3.10 hebben we de technieken op volgorde van scores gezet.

Techniek	Soc	Fin	Tec	Rmt	Org	Toetsing (totaal)
Lucht warmtepomp (S1a)	1,3	2,0	1,0	2,3	1,0	7,6
Mini-warmtenet (S3e)	1,7	1,0	2,0	1,7	3,0	9,4
Bodem warmtepomp (S1b)	3,0	3,0	1,0	1,0	1,5	9,5

Figuur 3.10 MCA-analyse op volgorde

Uit figuur 3.10 blijkt dat de "lucht warmtepomp" de beste score behaalt, gevolgd door de "mini warmtenet". De "bodem warmtepomp" is de derde verwarmingsoplossing op basis van de MCA.

Deze volgorde is echter vastgesteld zonder een van de criteria te voorzien van een waardering. Is bijvoorbeeld de "sociale haalbaarheid" belangrijker dan "financiële haalbaarheid"?

Als gemeente hebben we als belangrijkste doelstelling dat gebouwen in 2050 aardgasvrij verwarmd worden. Uiteraard moet dat haalbaar en betaalbaar zijn, maar ook zeker name technisch uitvoerbaar.

Een mini warmtenet biedt een gedeeltelijke oplossing voor de zorg van veel bewoners bij individuele warmtepompen, namelijk het geluidsaspect. Een mini warmtenet is wel duurder gebleken dan de individuele warmtepomp, en vereist ook nog wat organisatie van bewoners.

Onzekerheden waar we het komende jaar verder naar gaan kijken, om te zien of we dat kunnen oplossen.

De **voorkeursoplossing** voor de buurt **Pleijendal** is dan ook de **Lucht/water warmtepomp**.

Mijn woning

Als een inwoner wil weten wat het plan precies betekent voor zijn woning, adviseren we de energieadviseur van de gemeente in te schakelen. Om een beeld te geven van de geraamde kosten, op basis van woningopnames én kentallen hebben we een aantal factsheets gemaakt.

Isolatie

De woningen in Pleijendal verschillen van elkaar; een kleinere vrijstaande woning heeft minder geveleppervlak om te isoleren dan een grote woonboerderij. In figuur 5.1 zijn de geraamde prijzen per vierkante meter opgegeven voor het isoleren van de woning.

Type isolatie	Prijs per m ²	Energie besparing
Isoleren van de kruipruimte	€ 45	15%
Vloerisolatie	€ 30	15%
Spouwmuur isolatie	€ 18	30%
Vervangen binnen- of buitengevel	€ 140	30%
Glasisolatie (HR++)	€ 220	14%

Type isolatie	Prijs	Energie besparing
Dakisolatie (70 m²) binnenzijde	€ 6.650	20%
Dakisolatie (70 m²) buitenzijde	€ 14.700	20%

Bron: [Isolatie prijzen: wat kost het isoleren van een woning? | ENGIE & check door klankbordgroep](#)

Figuur 5.1 Geraamde kosten voor isolerende maatregelen.

Met bovenstaande getallen kan u een inschatting maken van de te verwachten isolatiekosten voor uw woning, maar ook de besparing ten opzichte van uw huidige gasverbruik.

Veel woningen hebben natuurlijke ventilatie via (klep)ramen, waar u zelf uw ventilatie moet organiseren. Ventilatie is heel belangrijk voor een gezonde woning.

Met extra isolatie worden kieren gedicht, en gaat het ventileren steeds minder vanzelf. Het is dan ook verstandig goed te kijken naar de toepassing van mechanische ventilatie. Met een CO₂ sensor kan dat bijdragen aan een comfortabel en gezonde woning.

Natuurvriendelijk isoleren

Bij de isolatie van met name spouwmuren en daken kunnen verblijfplaatsen van beschermde diersoorten zoals vleermuizen en huismussen verloren gaan.

Het is wettelijk verplicht een ecologisch onderzoek uit te voeren, voorafgaand aan de uitvoering van de isolerende maatregelen. De kosten bedragen circa € 1.500 voor een verkennend onderzoek en € 5.000 voor een nader onderzoek.

De gemeente onderzoekt op dit moment de mogelijkheden om een ontheffing te regelen voor ecologisch onderzoek voor alle inwoners in de kernen (Dalfsen, Nieuwleusen, Ankum, Oudleusen, Hoonhorst en Lemelerveld).

Installatie - de cv-ketel

De huidige cv-ketel is een bekend verwarmingssysteem, maar de vergelijking met de warmtepomp is voor bewoners toch vaak nog even zoeken. Een groot misverstand is bijvoorbeeld dat bij stroomstoring alleen een warmtepomp niet meer warmte geeft. De cv-ketel doet het namelijk ook niet zonder elektriciteit.

Om beter inzicht te geven hoe u de technieken technisch en financieel kunt vergelijken, volgt een kleine cursus 'warmteoplossingen'. We laten daarbij ook de besparingen zien ten opzichte van aardgas.

cv-ketel

apparaat	cv-ketel	
warmtebron	verbrand van aardgas	
hulpenergie	elektriciteit	
temperatuur	50-70°C (radiatoren) 35-45°C (vloerverwarming) 35-45°C (luchtverwarming)	
isolatie	geen beperking (hoe beter, hoe lager verbruik)	
warm water	geen opslag nodig elektrische boiler is mogelijk	
koeling	niet mogelijk passieve koeling gewenst	

Belangrijk voor de vergelijking met duurzame verwarmingsopties is dat elektriciteit ook een voorwaarde is voor een werkende cv-ketel, en dat een cv-ketel niet kan zorgen voor koeling in de woning.

We zien een groeiend aantal "airco units" (lucht-lucht warmtepomp) bij woningen, met name voor het koelen van slaapkamers op de verdiepingen. De kosten van een airco zijn relatief beperkt, maar ze gebruiken elektriciteit om te kunnen koelen in de zomer, aanvullend op het gasverbruik van de cv-ketel in de winter.

Lucht-lucht warmtepomp ("airco")

apparaat	warmtepomp	
warmtebron	buitenlucht (warmtepomp)	
hulpenergie	elektriciteit	
temperatuur	35-45°C (luchtverwarming)	
isolatie	kan een beperking zijn voor comfort (hoe beter, hoe lager verbruik)	
warm water	apart warm watersysteem nodig (elektrisch boiler, doorstroomtoestel, cv-ketel)	
koeling	warmtepomp kan koelen passieve koeling gewenst	

Met een lucht/lucht warmtepomp heeft u per kamer waar u wilt koelen een 'kast' aan de muur hangen. De kosten hangen af van de hoeveelheid kamers die u wilt verwarmen (en koelen).

Als gemeente proberen we in te zetten op zogenaamde "passieve koeling", ofwel koeling die geen energie kost. Denk aan zonwering, zomernachtventilatie en de vergroening van "stenen tuinen".

BASISADVIES: Lucht-water warmtepomp

apparaat	warmtepomp	
warmtebron	buitenlucht (warmtepomp)	
hulpenergie	elektriciteit	
temperatuur	35-45 °C (radiatoren) 35-45 °C (vloerverwarming) 35-45 °C (luchtverwarming)	
isolatie	kan een beperking zijn voor comfort (hoe beter, hoe lager verbruik)	
warm water	opslag in 200l boiler alternatief mogelijk (elektrische boiler, zoutbatterij, e.d.)	
koeling	warmtepomp kan koelen passieve koeling gewenst	

De **investeringskosten** voor een lucht/water warmtepomp bedragen circa **€ 12.500 tot € 16.500**.
De **besparing** op het huidige **gasverbruik** is **100%**.

De investeringskosten voor een water/water warmtepomp bedragen circa € 22.500 tot € 27.500.

De kosten voor een ventilatiewarmtepomp hangt in veel gevallen een aanpassing van het ventilatiesysteem van de woning.

Het rendement (of SCOP) van de meeste voorkomende warmtepomp (lucht/water) is 3,5 (bron: [SCOP en COP warmtepomp: we leggen uit hoe het zit | Energiewacht](#)). Dat betekent dat met 1 kWh aan elektriciteit 3,5 kWh aan warmte wordt geleverd.

Om te weten hoeveel gas- en elektriciteitsverbruik u ongeveer hebt na het plaatsen van een lucht/water warmtepomp, hebt u deze twee getallen nodig om dat uit te rekenen:

Stel u heeft nu een verbruik van 1.000 m³ aardgas.

De besparing op aardgas op basis van de genoemde 100% is 1.000 m³.

Het verbranden van 1 m³ gas geeft evenveel warmte als 9,769 kWh aan elektriciteit.

1.000 m³ gas x 9,769 kWh/m³ is 9.769 kWh elektriciteit om dezelfde warmte te maken.

Uitgaande van een COP van een aardgasketel (0,9) en de lucht/water warmtepomp (3,5) komt u uit op $0,9/3,5 \times 9.769 = 2.510$ kWh extra elektriciteitsverbruik (en 1.000 m³ gasbesparing).

Met de tariefstelling voor elektriciteit (€ 0,320 per kWh) en gas (€ 1,27 per m³ gas) komt u uit op:

Besparing op aardgas: 1.000 m³ gas x € 1,27 = € 1.270 per jaar

Extra elektriciteit: 2.510 kWh x € 0,32 = € 803 per jaar

De **energiekosten dalen** met **€ 465** per jaar, op basis van het prijspeil op 18-04-2025.

Dit is onder de voorwaarde dat u niet gaat koelen in de zomer, en onder voorbehoud van de prijsstelling van energie uiteraard.

Voor woningen met luchtverwarming is de toepassing van warmtepomp ook mogelijk, zonder dat het noodzakelijk is over te stappen op radiatoren of vloerverwarming. We verzamelen op dit moment informatie om te delen met woningeigenaren met luchtverwarming.

Hybride warmtepomp

apparaat	cv-ketel en warmtepomp	
warmtebron	buitenlucht (warmtepomp) verbranding van aardgas (cv-ketel)	
hulpenergie	elektriciteit	
temperatuur	50-70°C (radiatoren) 35-45 °C (vloerverwarming) 35-45 °C (luchtverwarming)	
isolatie	geen beperking (hoe beter, hoe lager verbruik)	
warm water	geen opslag nodig (door cv-ketel) elektrische boiler is mogelijk	
koeling	warmtepomp kan koelen passieve koeling gewenst	

De **investeringskosten** bedragen circa **€ 4.500** tot **€ 6.500**.

De **besparing** op het huidige **gasverbruik** is gemiddeld **60%**.

Het rendement (of SCOP) van een hybride warmtepomp is 3,5 (bron: [SCOP en COP warmtepomp: we leggen uit hoe het zit | Energiewacht](#)). Dat betekent dat met 1 kWh aan elektriciteit 3,5 kWh aan warmte wordt geleverd.

Om te weten hoeveel gas- en elektriciteitsverbruik u ongeveer hebt na het plaatsen van een hybride warmtepomp, hebt u deze twee getallen nodig om dat uit te rekenen:

Stel u heeft nu een verbruik van 1.000 m³ aardgas.

De besparing op aardgas op basis van de genoemde 60% is 600 m³.

Het verbranden van 1 m³ gas geeft evenveel warmte als 9,769 kWh aan elektriciteit.
600 m³ gas x 9,769 kWh/m³ is 5.861 kWh elektriciteit om dezelfde warmte te maken.

Uitgaande van een rendement van een aardgasketel (0,9) en de hybride warmtepomp (3,5) komt u uit op $0,9/3,5 \times 5.861 = 1.500$ kWh extra elektriciteitsverbruik ten opzichte van de cv-ketel (en 600 m³ gasbesparing).

Met de tariefstelling voor elektriciteit (€ 0,320 per kWh) en gas (€ 1,27 per m³ gas) komt u uit op:

Besparing op aardgas: 600 m³ gas x € 1,27 = € 762 per jaar

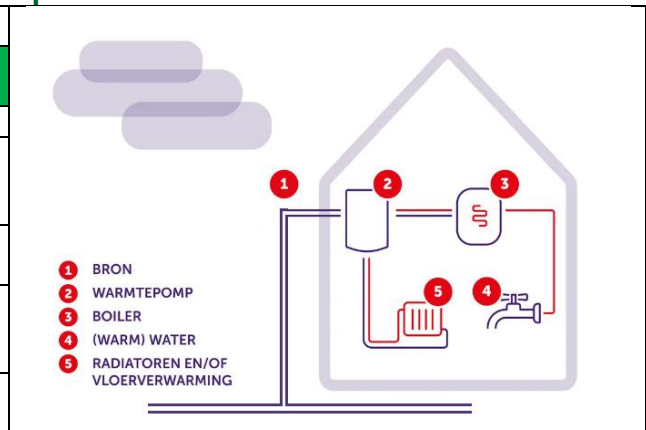
Extra elektriciteit: 1.500 kWh x € 0,32 = € 480 per jaar

De **energiekosten dalen** met **€ 280** per jaar, op basis van het prijspeil op 18-04-2025.

Dit is onder de voorwaarde dat u niet gaat koelen in de zomer, en onder voorbehoud van de prijsstelling van energie uiteraard.

Collectief warmtenet met individuele warmtepomp

apparaat	warmtepomp
warmtebron	water (collectieve warmteleiding)
hulpenergie	elektriciteit
temperatuur	35-45 °C (radiatoren) 35-45 °C (vloerverwarming) 35-45 °C (luchtverwarming)
isolatie	kan een beperking zijn voor comfort (hoe beter, hoe lager verbruik)
warm water	opslag in 200l boiler alternatief mogelijk (elektrische boiler, zoutbatterij, e.d.)
koeling	warmtepomp kan passief koelen



Nadere invulling volgt na het afronden van het onderzoek naar mini-warmtenetten in Polhaar.

Stap voor stap aardgasvrij

Het aanbod van de gemeente bestaat uit een ontzorgingstraject met daarin diverse instrumenten om inwoners te helpen bij het verduurzamen van hun woning.

Basishulp ISOLATIE

Alle buurten ontvangen het basisaanbod, dat bestaat uit een ontzorgingstraject gericht op het isoleren van de woning.

Energiecoach

Voor huurder is isoleren niet aan de orde, want dat is een taak van de gebouweigenaar. Toch kunnen maatregelen zorgen voor een lager energieverbruik. Denk daarbij bijvoorbeeld aan tochtstrips, radiatorfolie en uitleg over gezonde ventilatiemaatregelen.

Voor huurders stellen we de [Energiecoach](#) beschikbaar, om te komen tot minder energieverbruik.

Energieadvies

[Energieadvies](#) is beschikbaar voor gebouweigenaren. De energieadviseur stelt een gebouwstappenplan op, waarin de stappen staan beschreven hoe het gebouw van de huidige staat naar aardgasvrij kan worden gebracht.

Het stappenplan is daarmee verbonden aan de woning; welke stappen de eigenaar zet is aan de bewoner. Als het maar in 2050 klaar is, anders hebt u een gebouw zonder comfortabele verwarming.

Natuurvriendelijk isoleren

Om spouwmuren en daken te kunnen isoleren, dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde diersoorten, met name vleermuizen en huismussen.

Voorafgaand aan het isoleren van de spouw en dak is het uitvoeren van ecologisch onderzoek verplicht!

Voor de kernen Dalfsen, Ankum, Nieuwleusen, Oudleusen, Hoonhorst en Lemelerveld start de gemeente met grootschalig onderzoek om te komen tot een gebiedsontheffing voor ecologisch onderzoek voor gebouweigenaren.

Als de gemeente deze gebiedsontheffing ontvangt (van de provincie Overijssel), hoeven bewoners in de kernen geen ecologisch onderzoek meer uit te voeren om te kunnen isoleren. De looptijd van het ecologisch onderzoek om zo'n gebiedsontheffing aan te kunnen vragen is minimaal 2 jaar. De gebiedsontheffing zelf geldt 10 jaar.

We kunnen voor het buitengebied helaas geen gebiedsontheffing aanvragen, en zijn we in gesprek met de provincie om te kijken hoe we het isoleren op een andere wijze kunnen versnellen met oog voor de biodiversiteit.

Met het aanbod van een ecooloog proberen we woningen nu al aan te wijzen, die wel kunnen worden geïsoleerd.

Gezamenlijk inkopen isolatie

Met de stappenplannen én de ecologische toets kunnen we gezamenlijke inkoopacties organiseren ten aanzien van isolatie en isolerende maatregelen.

We zorgen dat inwoners van de buurt zich eenvoudig kunnen aanmelden op www.dalfsen.nl/pleijendal, en zorgen daarnaast jaarlijks voor een reminder voor de buurt op Warme Truien dag (7 februari).

De gezamenlijke inkoop richt zich zowel op het doe-het-zelf isoleren (inclusief tochtstrips en dergelijke), als het laten isoleren door een aannemer.

Gemeentelijke subsidie

Tevens hebben we als gemeente de Regeling Lokale Aanpak Isolatie (RLAI) in beheer, die we inzetten waar mogelijk voor extra subsidie op isoleren maatregelen. Voorwaarde voor deelname is een energielabel C of minder (D, E, F en G) én een WOZ-waarde gelegen beneden € 477.000. Door bewoners die in aanmerking komen gericht te informeren, hopen we zoveel inwoners extra te kunnen steunen bij het isoleren van hun woning.

Voor meer informatie zie: www.dalfsen.nl/isolatiesubsidie.

Hulp bij subsidie aanvragen

Met de toepassing van isolatie bestaat de mogelijkheid tot het aanvragen van de landelijke ISDE-subsidie. Als gemeente bieden we ondersteuning bij de subsidieaanvraag.

Basishulp WARMTEPOMP

Voor de voorkeurstechiek biedt de gemeente de meeste ondersteuning in de toekomst. Dit aanbod komt bovenop het basisaanbod, dat eerst wordt doorlopen.

Warmteverliesberekeningen

Het voorkeurstechiekaanbod bestaat allereerst uit het opstellen van een warmteverliesberekening. Met de warmteverliesberekening kan worden bepaald of een warmtepomp kan worden geplaatst, en wat het gewenste vermogen is van de warmtepomp.

Gezamenlijk inkopen warmtepomp

Met de stappenplannen én de ecologische toets kunnen we gezamenlijke inkoopacties organiseren ten aanzien van warmtepompen. Aanmelden en acties verlopen op dezelfde manier als in het basisaanbod.

De gezamenlijke inkoop richt zich op het laten installeren door een installateur.

Hulp bij subsidie aanvragen

Met de plaatsing van de warmtepomp bestaat de mogelijkheid tot het aanvragen van de landelijke ISDE-subsidie. Als gemeente bieden we ondersteuning bij de subsidieaanvraag.

Bewoners zijn vrij om te kiezen welk aardgasvrije warmteoplossing zij kiezen voor hun woning.

Planning uitvoering

actie	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Presentatie buurtplan Pleijendal v1.0		mrt									
<i>Versterken elektriciteitsnetwerk</i>		n.t.b.									
ISOLEREN WONINGEN											
VERDUURZAMEN INSTALLATIE											
Oprichten buurtteam Pleijendal		apr									
Opzetten inkoop isolatie		jun									
Uitvoering inkoop isolatie											
Opzetten inkoop warmtepomp		jun									
Uitvoering inkoop warmtepomp											
Monitoring buurtplan Pleijendal		sep	sep	sep	sep	sep	sep	sep	sep	sep	sep
Nieuwsbrieven met jaarverslag		okt	okt	okt	okt	okt	okt	okt	okt	okt	okt
Jaarbijeenkomst <i>(bij planwijziging)</i>		nov	nov	nov	nov	nov	nov	nov	nov	nov	nov
Presentatie buurtplan Pleijendal v2.0		dec									
Vaststellen buurtplan Pleijendal v2.0		dec									
Soorten Management Plan (SMP)											
Gebiedsvrijstelling SMP											
Evaluatie aanbod "klimaatneutraal gas"										sep	
INSTALLATIE AARDGASVRIJ AARDGASVRIJ PLEIJENDAL											

