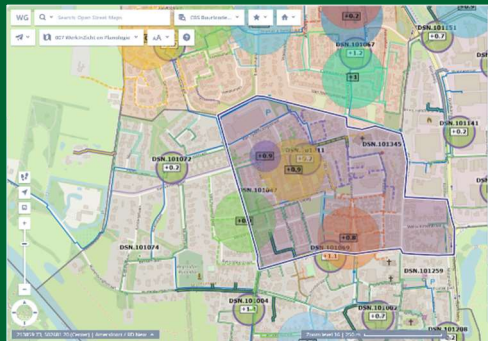




concept Wijkuitvoeringsplan buurt **PLEIJENDAL**



buurt PLEIJENDAL
kern DALFSEN

Auteur: Anthony Voets
Cluster: Duurzaamheid
Datum versie: **13-6-2025**
Status: concept
Versienummer: **0.01**

Bron zwart wit foto voorzijde

[Pleijendal woningen in aanbouw \(foto 100268 uit de beeldbank Historische Kring Dalfsen\)](#)

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE.....	3
VOORWOORD	4
LEESWIJZER.....	5
SAMENVATTING VOOR DE BUURT PLEIJENDAL	6
1. WAT IS ER AAN DE HAND?.....	7
2. HOE ZIET DE BUURT PLEIJENDAL ER UIT?	8
3. BUURTGESPREKKEN MET PLEIJENDAL.....	11
4. WELKE OPLOSSING KIEZEN WE IN PLEIJENDAL?.....	12
5. WAT BETEKENIT DIT PLAN VOOR MIJN WONING?.....	13
5.1 WAT IS DE EERSTE STAP VOOR MIJN WONING?.....	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
5.2 WAT ZIJN DE KOSTEN VOOR INWONERS?	14
5.3 WAT GEBEURT ER MET MIJN WONING?.....	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
5.4 WANNEER MOET IK KLAAR ZIJN?	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
5.4.1 Wat kunnen inwoners tot de leeftijd van 25 jaar doen?	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.4.2 Wat kunnen inwoners tot de leeftijd van 25 tot 65 jaar doen?....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.4.3 Wat kunnen inwoners tot de leeftijd boven de 65 jaar doen?.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.4 HOE ZIT HET MET WOONCOMFORT?	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
5.5 HEB IK KEUZEVRIGHEID?	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
5.5 WAT GEBEURT ER MET HET AARDGASNET?	16
5.6 WAT ZIJN ANDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR DE BUURT PLEIJENDAL?	16
5.6.1 Na-isoleren van spouwmuren	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.6.2 Zonne-energie en warmte.....	16
5.6.3 Zonne-energie en opslag	16
6. WAT BIEDT DE GEMEENTE DE BUURT?	17
6.1 WAT IS HET BASISAANBOD?.....	17
6.2 AANBOD VOORKEURSTECHNIEK	18
7. PLANNING NAAR EEN AARDGASVRIJ PLEIJENDAL	19
8. HOE HOUDEN WE DE VOORTGANG IN BEELD?.....	20

Voorwoord

Beste bewoner van Pleijendal

Voor u ligt het concept 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 concept 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, inloophiddagen en de gemeentelijke website geven we invulling aan 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.

En als eerste resultaat van dat proces is er nu een concept uitvoeringsplan voor uw buurt.

Een concreet plan voor de buurt, zodat u, uw bureen 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.

U als bewoner heeft met dit plan duidelijkheid welke stappen u kan nemen om de overstap te maken naar uw 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

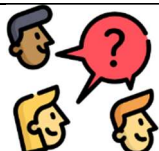
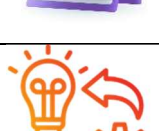


Leeswijzer

Ondanks dat het nog een concept is, delen we het concept wijkuitvoeringsplan graag met buurtbewoners. Op basis van deze ruwe opzet, kan je als bewoner nadenken of je onderdelen mist, je vragen hebt, of dat je ideeën en opmerkingen aan ons wil meegeven.

Je hoeft niet alles te lezen.

Er volgt nu een korte beschrijving van de onderdelen, zodat je kan kiezen in welke onderdelen jij interesse hebt:

Hoofdstuk 1: achtergrond informatie Waarom stoppen we met aardgas? Waarom maken we wijkuitvoeringsplannen?	
Hoofdstuk 2: uw buurt Wie wonen er in uw buurt? Wat voor woningen zijn er (bouwjaar/energielabel)? Wat is het gemiddelde energieverbruik?	
Hoofdstuk 3: buurtgesprekken Hoe praten we met u en uw buurt? Wat doet de klankbordgroep? Met wie werken we samen?	
Hoofdstuk 4: warmteoplossing Wat willen we doen in uw buurt? Welke duurzame technieken zijn onderzocht? Welke duurzame techniek past het best bij de buurt?	
Hoofdstuk 5: wat moet er gebeuren aan mijn woning Wat zijn de kosten van de duurzame techniek? Welke verduurzamingsstappen zijn er nodig? Blijft mijn comfort gelijk?	
Hoofdstuk 6: aanbod van de gemeente Hoe helpt de gemeente met isoleren? Hoe helpt de gemeenten met duurzaam installeren?	
Hoofdstuk 6: planning voor de buurt Wanneer moet ik aardgasvrij zijn? Hoe lang geldt het aanbod van de gemeente? Wat gebeurt er na het jaar 2035 met installaties?	
Hoofdstuk 7: monitoring Wie doet wat? Hoe sturen we bij? Wat zijn de risico's en hoe gaan we daar mee om?	

In de bijlagen bij het wijkuitvoeringsplan kunt u de uitgebreide toelichting lezen bij de bovengenoemde hoofdstukken.

Samenvatting van het Wijkuitvoeringsplan Pleijendal

doel van het plan	Aardgasvrij Pleijendal in 20xx 1. Inzet op isoleren 2. Voorkeurstechiek: onderzoeken lopen
aanbod gemeente	Ontzorging bij isoleren met: • Gratis energieadviseur • Gratis energiecoach • Ecoloog (gratis bij uitvoering isolatie) • Gezamenlijke inkoopacties • Hulp bij subsidie aanvraag • Gemeentelijke isolatiesubsidie *
aanbod gemeente	Ontzorging bij installeren voorkeurstechiek : • Warmteverliesberekening (gratis bij installatie) • Gezamenlijke inkoopacties • Hulp bij subsidie aanvraag
planning uitvoering	2026 start ontzorgingsaanpak en verduurzamen 2035 campagne aardgasvrij installeren (evaluatie duurzaam gas) 2040 evaluatie wijkuitvoeringsplan 2050 aardgasvrij Pleijendal

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

1. Wat is er aan de hand?

Voordat we ingaan op hoe een aardgasvrij Pleijendal kan worden gerealiseerd, ziet u in figuur 1 waarom we graag willen stoppen met verwarmen van gebouwen met aardgas.

	Klimaatverdrag Rio 1992 Kyoto protocol 1997 Akkoord van Parijs 2015
 NETHERLANDS	Klimaatakkoord 2019
 gemeente Dalfsen	Transitievisie Warmte 2021 Warmteprogramma 2026-2035
	Wijkuitvoeringsplan Pleijendal 2025

Figuur 1 routekaart naar aardgasvrije gebouwen

In figuur 1 is te zien dat we van wereldniveau, via Nederland in de gemeente en uw buurt terecht zijn gekomen. Met elkaar kunnen we zorgen voor een duurzame vorm van verwarming van gebouwen, waarbij we minder CO₂ uitstoten en minder afhankelijk zijn van energie uit het buitenland.

De aanleiding om met bewoners van Pleijendal in gesprek te gaan zijn de plannen van Enexis om het elektriciteitsnet te versterken in uw buurt.

Enexis heeft aangegeven in 2025 het elektriciteitsnet van uw buurt te versterken. Dat betekent dat na de versterking van het elektriciteitsnet de infrastructuur gereed is om alle gebouwen en woningen elektrisch te verwarmen. Naast warmte biedt dat ook kansen voor zonnepanelen, het laden van elektrische auto's en energieopslag.

Meer informatie en toelichting over de verschillende stappen in de routekaart?
Ga dan naar bijlage 1 bij dit Wijkuitvoeringsplan.

2. Hoe ziet de buurt Pleijendal er uit?

Voordat we gaan uitleggen wat we samen gaan doen, geven we een overzicht van de buurt Pleijendal in figuur 2.



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 Ruigedoornstraat 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.

Woningdata

Kenmerk	buurt Pleijendal																								
Bouwjaren	1938 - 2009																								
Aantal woningen	583																								
Aantal woningen gebouwd na 1992	75																								
Aantal utiliteitsgebouwen	11																								
Utiliteitsgebouwen gebouwd na 1992	1																								
Appartementen	116																								
Tussenwoning	224																								
Hoekwoning	146																								
2-onder-1-kap woning	107																								
Vrijstaande woning	44																								
Energielabels	426 Totaal Aantal Energielabelklasse in buurtcode Verdeling Energie label Klasse <table border="1"> <caption>Verdeling Energie label Klasse</caption> <thead> <tr> <th>Energie label Klasse</th> <th>Aantal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A+++ (<0)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>A+++ (1-30)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>A++ (31-80)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>A+ (81-110)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>A (111-165)</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>B (166-195)</td> <td>66</td> </tr> <tr> <td>C (196-235)</td> <td>119</td> </tr> <tr> <td>D (236-300)</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>E (301-345)</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>F (346-390)</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>G (391+)</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table>	Energie label Klasse	Aantal	A+++ (<0)	0	A+++ (1-30)	0	A++ (31-80)	1	A+ (81-110)	0	A (111-165)	125	B (166-195)	66	C (196-235)	119	D (236-300)	40	E (301-345)	39	F (346-390)	24	G (391+)	12
Energie label Klasse	Aantal																								
A+++ (<0)	0																								
A+++ (1-30)	0																								
A++ (31-80)	1																								
A+ (81-110)	0																								
A (111-165)	125																								
B (166-195)	66																								
C (196-235)	119																								
D (236-300)	40																								
E (301-345)	39																								
F (346-390)	24																								
G (391+)	12																								
Gemiddelde WOZ waarde	€ 309.000																								
Percentage sociale huurwoningen	33%																								
Percentage particuliere huurwoningen	5%																								

Bron: [StatLine - Kerncijfers wijken en buurten 2021](#)

Bewonersdata

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%

Energieverbruik

Kenmerk	Nederland	Gemeente Dalfsen	buurt Pleijendal
Gemiddeld elektriciteitsverbruik per jaar	2.500 kWh	2.890 kWh	2.010 kWh
Gemiddeld gasverbruik per jaar	820 m³	1.020 m³	930 m³
Aantal subsidieaanvragen ISDE		zoeken	zoeken
Aantal PV panelen		zoeken	zoeken
Aantal aardgasvrije gebouwen		1.235 9,8%	14 2,4%

Bestaanszekerheid

Kenmerk	Nederland	Gemeente Dalfsen	buurt Pleijendal
Aantal inwoners		29.612	1.260
Huishoudens met een laag inkomen (< € 9.250 per jaar)	3,8%	2,6%	2,0%
Huishoudens op of rond het sociaal minimum (< € 1.825 per maand)	6,5%	3,8%	5,5%
Huishoudens tot 120% van sociaal minimum (< € 2.200 per maand)	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 kosten energieverbruik per jaar *	€ 1.840	€ 2.220	€ 1.825
Gemiddeld kosten energieverbruik per maand	€ 153	€ 185	€ 152

* elektriciteitsprijs € 0,320 per kWh en % € 1,27 per m³ gas (Google, 18-04-2025)

Figuur 2 Infographic CBS buurt Pleijendal

Pleijendal is een buurt met veel tussen- en hoekwoningen, gebouwd voor 1992. Isoleren zal derhalve een eerste stap zijn om energie te gaan besparen.

Het is een buurt met een lager energieverbruik ten opzichte van de rest van de gemeente Dalfsen.

De draagkracht van de buurt lijkt echter eveneens lager te zijn dan gemiddeld in onze gemeente.

We houden aandacht voor iedereen, dus ongeacht je woning, verbruik of de inhoud van je portemonnee gaan we ons best doen je te helpen naar een aardgasvrij Pleijendal.

Meer informatie over weergegeven data van Pleijendal?

Ga dan naar bijlage 2 bij dit Wijkuitvoeringsplan.

3. Buurtgesprekken met Pleijendal

Een goed plan maken vraagt twee dingen; kennis van zaken en afstemming met de uitvoerende partij.

Als gemeente hebben we op hoofdlijnen kennis van de duurzame warmtetechnieken en de aankomende wet- en regelgeving. We kunnen dus een plan schrijven zou je zeggen.

Voor de tweede voorwaarde hebben we onze inwoners nodig. Omdat de uitvoering bij inwoners ligt, zou een plan zonder jullie zo de la in kunnen. Daarnaast onderschatten we de kennis van onze inwoners niet. Kennis over wat een fijne leefomgeving is, maar ook over de organisatorische en technische kant van dit plan. En samen weten we altijd meer.

Processtap	datum
Startbijeenkomst	29 februari 2024
1 ^e Klankbordgroep	23 april 2024
Vervolgbijeenkomst	12 september 2024
Oplevering 1 ^e concept Wijkuitvoeringsplan	12 juni 2025
Bespreek bijeenkomst	26 juni 2025
Oplevering 2 ^e concept Wijkuitvoeringsplan	25 juli 2025
Oplevering 3 ^e concept Wijkuitvoeringsplan	31 oktober 2025
Bespreking 2 ^e concept Wijkuitvoeringsplan met wethouder	10 november 2025
Bespreking 2 ^e concept Wijkuitvoeringsplan met klankbordgroep	10 december 2025
Oplevering definitief Wijkuitvoeringsplan	9 januari 2026
Presentatie bijeenkomst	12 februari 2026

Figuur 3 routekaart naar aardgasvrije gebouwen

De klankbordgroep bestaat uit een groep betrokken bewoners, die samen met de gemeente hebben gesproken over de totstandkoming en inhoud van het wijkuitvoeringsplan.

De klankbordgroep is een adviesorgaan van bewoners, die gevraagd en ongevraagd kennis hebben gedeeld over de zorgen en wensen van bewoners. Als gemeente hebben we geprobeerd deze kennis in het plan op te nemen, zodat alle aandachtspunten ook behandeld worden in het plan.

Meer informatie over participatie en de bewonersgesprekken in Pleijendal?
Ga dan naar bijlage 3 bij dit Wijkuitvoeringsplan.

4. Welke oplossing kiezen we in Pleijendal?

De taak van de gemeente bij het aardgasvrij maken van buurten voor 2050 is het “bieden van duidelijk perspectief” en “het informeren van bewoners en helpen om te komen tot een aardgasvrij gebouw”. In dit hoofdstuk bieden we perspectief.

Het **doel van dit wijkuitvoeringsplan** is een **aardgasvrij Pleijendal** in **20xx**.

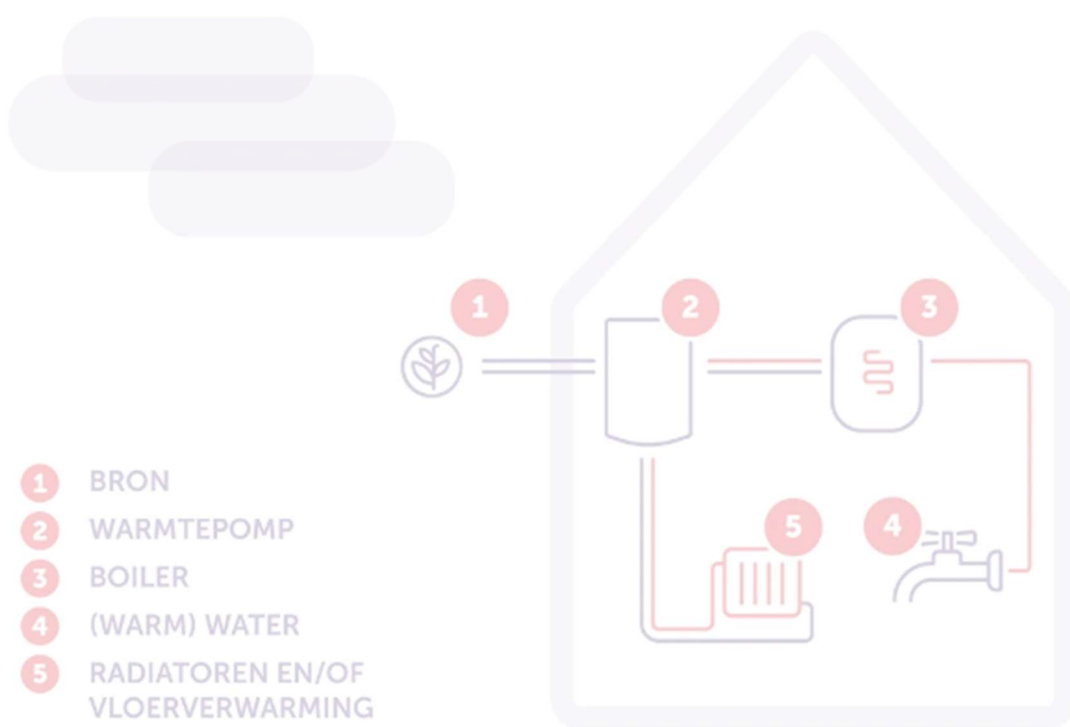
In bijlage 4 hebben we alle beschikbare duurzame verwarmingstechnieken in de gemeente Dalfsen genoemd. We hebben op basis van “sociaal haalbaar”, “financieel haalbaar”, “technisch uitvoerbaar”, “ruimtelijk inpasbaar” en “organisatorisch regelbaar” een keuze gemaakt voor een voorkeurstechneik.

Op basis van bovenstaande is de **voorkeurstechneik** voor de buurt **Pleijendal**:

- ✓ **Lopend onderzoek naar collectief warmte/koude net**
- ✓ **Lopend onderzoek naar mini warmtenet (in Polhaar)**
- ✓ **Individuele elektrische**

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).

In figuur 4 is de voorkeurstechneik weergegeven.



Figuur 4 Voorkeurstechneik voor Pleijendal

Bewoners hebben de keuzevrijheid om de installatie toe te passen die het beste past bij hun situatie.

Wil je echter al aan de slag met een collectieve duurzame verwarmingstechniek, neem dan contact op met Pleijendal@dalfsen.nl. We kunnen dan samen gaan kijken wat we kunnen realiseren.

Meer informatie over hoe we zijn gekomen tot deze drie verwarmingstechnieken voor Pleijendal?

Ga dan naar bijlage 4 bij dit Wijkuitvoeringsplan.

5. Wat betekent dit plan voor mijn woning?

Het aardgasvrij-klaar maken van je woning vergt een aantal stappen, die we hierna uitleggen.

5.1 Wat is de eerste stap voor mijn woning?

De eerste stap in het verduurzamen van je woning is isoleren. Wat we weten is dat alle verwarmingstechnieken (aardgas én duurzaam) het hoogste rendement hebben, als de woning goed geïsoleerd is. Maar waar begin je, en hoe zat dat in een huurwoning?

De eerste stap is de [Energieadviseur](#) voor woningeigenaren en de [Energiecoach](#) voor huurders. Zij maken een plan voor jouw woning, waarmee je direct aan de slag kunt.

En je hebt overzicht wat je kunt doen, maar ook welke stappen je laat aan een volgende bewoner.

5.2 Wat gebeurt er met mijn woning?

De woning krijgt een dikkere jas aan. Een jas trek bij voorkeur om je heen, en bij een woning is dat niet anders. Veel isolerende maatregelen vinden aan de buitenzijde plaats. Voor vloeren is het vaak wenselijk om in de kruipruimte te komen, en daken worden ook vaak aan de binnenzijde voorzien van isolatie. In het figuur 5.1 zijn de individuele stappen voor de woningen/gebouwen weergegeven.

Stap	Maatregel	Aandacht voor	Streefwaarde
Isolatiestappen (gebouwen ouder dan 1992)			
1	Gevelisolatie	<i>Beschermde diersoorten (natuurvriendelijk isoleren)</i>	Na-isolatie spouw / Rc 3,0
2	Glasisolatie	Ventilatievoorzieningen	HR++ glas / triple glas
3	Vloerisolatie	Kruipruimte / Wens vloerverwarming	Rc 3,5
4	Ventilatie	Doorvoeren	Mechanisch met CO ₂ sensoren
5	Dakisolatie	<i>Beschermde diersoorten (natuurvriendelijk isoleren)</i>	Rc 3,5
Installatiestap (gebouwen ouder dan 1992)			
#	Hybride warmtepomp	Isolatiegraad woning	Laag temperatuur (35-45 °C) Lokaal elektrisch (ondersteunend)
#	Elektrische kookplaat	Aanpassing van de meterkast	Inductiekookplaat
Installatiestappen (gebouwen nieuwer dan 1992)			
6	Afgiftesysteem	Comfortwens woon- en slaapruimten	Laag temperatuur (35-45 °C) Lokaal elektrisch (ondersteunend)
7	<i>Aardgasvrije verwarming</i>	Ruimte in de woning Geluidsnormen Onderhoud	Volledig elektrisch

Figuur 5.1 Stappenplan woningeigenaar

De hybride warmtepomp is vaker dan gedacht mogelijk in woningen, ergens voor of tijdens het doorlopen van de isolatiestappen.

Een soms vergeten stap is de vervanging van gaskookplaat met een elektrische kookplaat. Deze stap is niet voor alle beschikbare duurzame warmtetechnieken noodzakelijk. Met Groen Gas is het koken op gas nog steeds mogelijk.

Meer informatie over de natuurvriendelijk isoleren?
Ga dan naar bijlage 5 bij dit Wijkuitvoeringsplan.

5.3 Wat zijn de kosten voor inwoners?

De woningen in Pleijendal verschillen van elkaar; een tussenwoning heeft minder geveloppervlak om te isoleren dan een hoekwoning. In figuur 5.2 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	€ 25	15%
Vloerisolatie	€ 30	15%
Spouwmuur isolatie	€ 15	30%
Vervangen binnen- of buitengevel	€ 115	30%
Glasisolatie (HR++)	€ 80	14%
Dakisolatie (70 m ²) binnenzijde	€ 2.000	20%
Dakisolatie (70 m ²) buitenzijde	€ 4.000	20%

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

Figuur 5.2 kosten voor isolerende maatregelen.

En vergeet niet te letten op goede ventilatie van de woning bij het verbeteren van de isolatie. Tocht zorgt voor frisse en gezonde binnenlucht. Met isoleren neemt tocht af, wat de bedoeling is, maar frisse lucht blijft essentieel voor een gezonde woning.

Meer informatie over de kosten van de duurzame verwarmingstechnieken in Pleijendal?
Ga dan naar bijlage 5 bij dit Wijkuitvoeringsplan.

5.4 Heb ik keuzevrijheid?

Ja. We willen maximaal inzetten op verduurzamen op natuurlijke momenten (verbouwing, verhuizing, renovatie en vernieuwing van de hypotheek) met vrije keuze.

De beschikbare technieken in hoofdstuk 4 zijn toepasbaar om voor een aardgasvrije woning.

Bewoners zijn **vrij om te kiezen** welk van de drie varianten zij kiezen om de woning aardgasvrij te maken.

De hybride warmtepomp heeft echter een houdbaarheidsdatum. Na 2035 is de plaatsing van een hybride warmtepomp niet wenselijk op basis van de levensduur van 15 jaar. In 2050 heb je dan geen gas om de cv-ketel bij te laten verwarmen.

We willen alle bewoners dan ook op het hart drukken de komende jaren het isoleren van de woning ter harte te nemen, zodat in 2050 altijd sprake is van een comfortabel verwarmde woning.

5.5 Hoe zit het met wooncomfort?

Met het toepassen van isolatie neemt het aantal “koude” plekken in de woning af. De tocht wordt minder, en de verwarming hoeft minder aan om dezelfde binnentemperatuur te houden. Met isolatie is ook aandacht voor ventilatie nodig om een gezonde woning te behouden.

Een bijkomende voordeel is dat in de zomer de warmte ook beter buiten kan worden gehouden met goede isolatie. Daarbij helpt het hebben van goede zonwering en een groene tuin of groen dak ook.

Voor de afgifte van warmte heeft vloerverwarming het voordeel dat de temperatuur in een ruimte overal relatief gelijk is. Radiatoren hebben echter weer meer lokale stralingswarmte, wat ook als prettig ervaren kan worden.

Het huidige comfort kan derhalve eenvoudig minimaal gelijk maar zeker ook verbeterd worden met de toepassing van isolatie en duurzame verwarming.

5.6 Wanneer moet ik klaar zijn?

Allerbelangrijkste antwoord op deze vraag is dat de woning klaar moet zijn, niet de bewoners. Wat we bedoelen is dat we niet van iedereen verwachten dat ze hun woning aardgasvrij-klaar maken.

5.6.1 Wat kunnen woningeigenaren tot de leeftijd van 25 jaar doen?

Niet zo veel. De meeste jongeren in Nederland verlaten het ouderlijk huis voor hun 30e. Gemiddeld gaan jongeren rond hun 24e het huis uit. Maar de gemiddelde leeftijd wordt steeds hoger, vooral doordat jongeren steeds moeilijker woonruimte kunnen vinden op de krappe woningmarkt (bron: [Wat is een goede leeftijd voor mijn kind om uit huis te gaan? | Nederlands Jeugdinstituut](#)).

Een natuurlijk moment voor deze leeftijdsgroep is de aankoop van een woning.

Als je een huis koopt, zorg dan dat goed beeld hebt welke maatregelen uit het stappenplan in figuur 5.1 nog moeten worden uitgevoerd. Maak een planning wanneer je die maatregelen zou willen nemen, zodat je ook kunt sparen voor de komende kosten.

5.6.2 Wat kunnen woningeigenaren tot de leeftijd van 25 tot 65 jaar doen?

Natuurlijke momenten om de verduurzaming van de woning aan te passen zijn er in deze leeftijdsgroep.

Denk aan de (eerste) aankoop van een woning, gezinsuitbreiding, onderhoud en renovatie, uit- en opbouwen, verhuizen, oversluiten van de hypotheek en kinderen die uit huis gaan.

Dat zijn allemaal momenten om het gebruik en staat van de woning tegen het licht te houden. Als je wat met de woning gaat doen, neem verduurzaming dan altijd mee. Zo hoef je niet in één keer alles te doen, en kom je stapje voor stapje bij een aardgasvrij-klare woning.

5.6.3 Wat kunnen woningeigenaren tot de leeftijd boven de 65 jaar doen?

De natuurlijke momenten zijn voor deze leeftijdsgroep zijn minder talrijk. Daarnaast maakt de leeftijd dat “de woning op de kop zetten” niet een prettig vooruitzicht kan zijn. Dat begrijpen we heel goed.

Ons advies is dan ook om te doen wat het wonen prettig en comfortabel maakt. De volgende bewoners kunnen bij aankoop van de woning weer grote stappen zetten naar een aardgasvrij-klare woning.

5.6.4 Wat kunnen huurders doen?

De woningstichting is verantwoordelijk voor het isoleren en duurzaam installeren van je woning. Dat betekent in veel gevallen kosten voor zowel de woningstichting als de huurder.

Het is daarom ook belangrijk om je als huurder goed te informeren door de woningstichting en de [Energiecoach](#) over de mogelijkheden van verduurzamen van je woning.

5.6.5 Wat kunnen bedrijven en maatschappelijke instellingen doen?

Energieadvies is voor bedrijven en maatschappelijke instellingen beschikbaar via “de markt”.

De overwegingen voor verduurzamen voor bedrijven en maatschappelijke instellingen zijn vaak anders dan voor inwoners, en als zodanig is er een apart aanbod voor ondersteuning gemaakt.

De essentie van verduurzamen is echter voor elk gebouw hetzelfde: begin met isoleren, daarna verduurzamen van de installatie en tenslotte de overgebleven energie duurzaam opwekken.

5.7 Wat gebeurt er met het aardgasnet?

Dat zijn we aan het onderzoeken samen met Enexis.

Het onderhoud en vervanging van het aardgasnet wordt betaalt door alle inwoners van Nederland. Hoe minder mensen nog aangesloten zijn op het aardgasnet, hoe hoger de kosten per inwoner die wel op het aardgasnet zijn aangesloten worden. Op enige moment kunnen deze kosten zo hoog worden dat overstappen op elektrisch gevoede verwarming de meest wenselijke oplossing is.

Een andere optie is dat we het vervangen van het aardgasnet op het natuurlijke moment staken. Ofwel het aardgasnet verwijderen, in plaats van nieuwe onderdelen in de bodem stoppen. We verspillen dan geen belastinggeld, wetende dat we het aardgasnet nog maar kort gebruiken.

De gemeente spreekt met Enexis om de vervangstermijnen van het aardgasnetwerk in de gemeente in beeld te krijgen. Met de zogenaamde 'aanwijsbevoegdheid' kan de gemeente het aardgasnetwerk eerder dan 2050 laten verwijderen. We doen dat echter alleen als we zeker weten dat dat voor alle inwoners het beste plan is.

Meer informatie over de aanwijsbevoegdheid en wat dat kan betekenen voor de planning?
Ga dan naar bijlage 7 bij dit Wijkuitvoeringsplan.

5.8 Wat zijn andere aandachtspunten voor de buurt Pleijendal?

Geen enkele buurt is hetzelfde. De klankbordgroep Pleijendal en de gemeente hebben een aantal onderwerpen besproken, waar in deze buurt extra rekening mee moet worden gehouden.

5.8.1 Zonne-energie en opslag

Prioriteit is dat er nu en na de versterking van het elektriciteitsnet er straks voldoende capaciteit is voor het terug leveren van elektriciteit van de bestaande zonnepanelen. Netwerkbeheerder Enexis heeft daarnaast ruimte voor uitbreiding ingecalculeerd.

Echter, de markt bestraft terug levering op dit moment steeds vaker. Het afschaffen van de salderingsregeling zorgt voor minder opbrengst. De boetes op terug leveren zorgen echter voor extra kosten. We nemen in het totale plan dan ook de **opslag van elektriciteit** in batterijen mee.

5.8.2 Zonne-energie en warmte

Het 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.

6. Wat biedt de gemeente de buurt?

Ondanks dat we geen voorkeurs techniek kiezen, gaat de gemeente onze rol van faciliteren invullen, door te komen met een aanbod voor ondersteuning. Wat kan gemeente doen om duurzame warmtetechniek na versterking van het elektriciteitsnet aantrekkelijk te maken voor alle inwoners van de buurt.

6.1 Wat is het basisaanbod?

Het basisaanbod richt zich op het **isoleren van woningen** met de doorkijk naar aardgasvrij verwarmen.

Het aanbod is bovenal gericht op de ontzorging en ondersteuning van gebouweigenaren bij het verduurzamen van het gebouw. In figuur 6.1 is het basisaanbod weergegeven.

Basisaanbod ISOLATIE	Huurder	Woning-eigenaar	Ondernemer	Eigenaar Maatschappelijk gebouw
bezoek van de energiecoach (inwonerstappenplan)	Gratis	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
bezoek van de energieadviseur (gebouwtappenplan)	n.v.t.	Gratis	Eigen bijdrage xx% (€ xx,00)	Eigen bijdrage xx% (€ xx,00)
bezoek van de ecooloog	n.v.t.	Gratis (bij inkoop isolatie) Anders: Eigen bijdrage 50% (€ xx,00)	Eigen bijdrage xx% (€ xx,00)	Eigen bijdrage xx% (€ xx,00)
gezamenlijke inkoopacties (doe-het-zelf & aannemer)	Gratis coördinatie	Gratis coördinatie	Gratis coördinatie	Gratis coördinatie
Gemeentelijke isolatiesubsidie	n.v.t.	Onder voorwaarden	n.v.t.	n.v.t.
Hulp bij subsidie aanvraag (bij uitvoering door aannemer)	n.v.t.	Gratis	Eigen bijdrage xx% (€ xx,00)	Eigen bijdrage xx% (€ xx,00)
Looptijd:	15 jaar			

Figuur 6.1 Basisaanbod isoleren

Aanmelden voor het aanbod kan via www.dalfsen.nl/aanbodPleijendal (wordt ontwikkeld in 2025).

6.2 Aanbod voorkeurstechiek

Bij de vaststelling van de voorkeurstechiek voor Pleijendal, zal ook een “aanbod voorkeurstechiek” aan inwoners worden gedaan.

Meer informatie over het aanbod van de gemeente?
Ga dan naar bijlage 6 bij dit Wijkuitvoeringsplan.

7. Planning naar een aardgasvrij Pleijendal

Om perspectief te bieden, helpt het om inzicht te geven in de stappen die je individueel en als wijk kunt maken, in figuur 7.1.

actie	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Versterken elektriciteitsnetwerk																										
Vastellen WUP Pleijendal																										
Oprichten Stuurgroep Pleijendal																										
Opzet en toepassing Soorten Management Plan																										
Opzet en uitvoering basisaanbod (isolatie)																										
Isoleren woningen																										
Opzet en uitvoering voorkeurstechiek aanbod																										
Opzet en uitvoering aanbod hybride warmtepomp																										
Verduurzamen installatie																										
Installatie aardgasvrij (i.v.m. vervanging na 15 jaar)																										
Evaluatie duurzaam gasaanbod in 2050																										
Voortgangsrapport & nieuwsbrieven																										
Monitoringsrapport																										
Herijking WUP																										
Aardgasvrij Pleijendal																										

actie	Verantwoordelijk voor uitvoering
Versterken elektriciteitsnetwerk	Netbeheerder Enexis
Vastellen WUP Pleijendal	Gemeente Dalfsen
Oprichten Stuurgroep Pleijendal	Gemeente Dalfsen Klankbordgroep Dalfsen Enexis Woonstichting Vechthorst Andere partijen
Opzet en toepassing Soorten Management Plan	Gemeente Dalfsen
Opzet en uitvoering basisaanbod (isolatie)	Gemeente Dalfsen in samenwerking met Stuurgroep Pleijendal
Isoleren woningen	Gebouweigenaren in samenwerking met Gemeente Dalfsen
Opzet en uitvoering voorkeurstechiek aanbod	Gemeente Dalfsen in samenwerking met Stuurgroep Pleijendal
Opzet en uitvoering aanbod hybride warmtepomp	Gemeente Dalfsen in samenwerking met Stuurgroep Pleijendal
Verduurzamen installatie	Gebouweigenaren in samenwerking met Gemeente Dalfsen
Evaluatie duurzaam gasaanbod in 2050	Gemeente Dalfsen
Opstellen voortgangs- en monitoringsrapportage	Gemeente Dalfsen
Voortgangsrapport & nieuwsbrieven	Gemeente Dalfsen in samenwerking met Stuurgroep Pleijendal
Periodiek monitoren en evalueren wijkuitvoeringsplan	Stuurgroep Pleijendal in samenwerking met Gemeente Dalfsen

Figuur 8 Stappenplan buurt Pleijendal

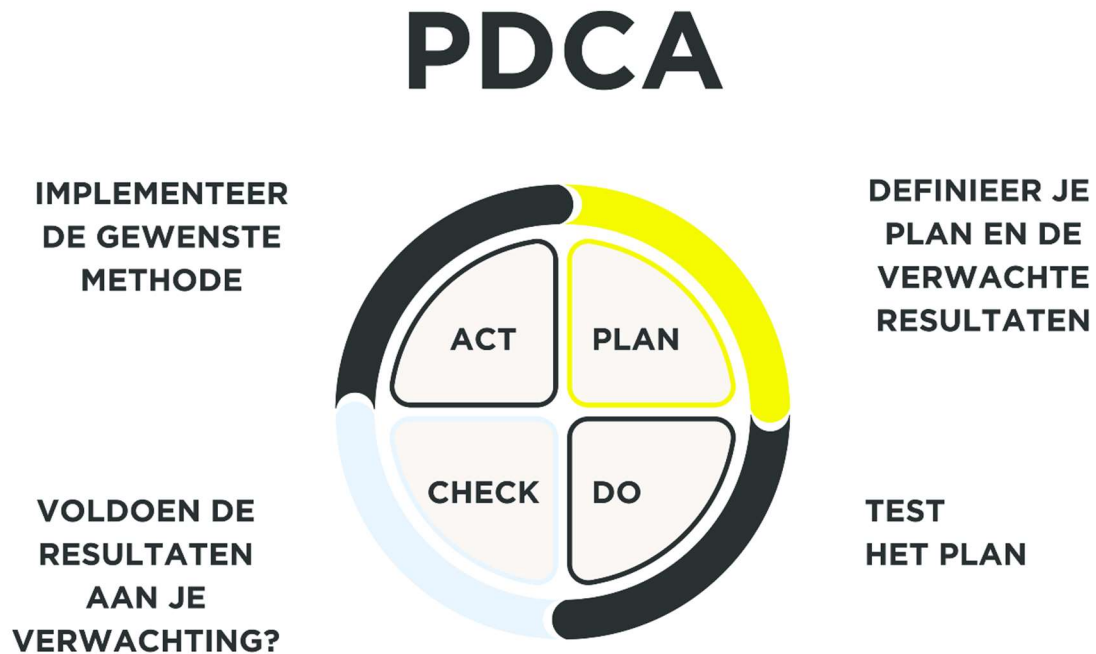
Meer informatie over het planning, de verschillende betrokkenen en de juridische kant van het wijkuitvoeringsplan?
Ga dan naar bijlage 7 bij dit Wijkuitvoeringsplan.

8. Hoe houden we de voortgang in beeld?

De eerste stap is gezet met dit wijkuitvoeringsplan voor de buurt Pleijendal. Begin 2026 starten we met de uitvoering van het plan, maar een plan is nooit in beton gegoten.

We gaan daarom ook monitoren en bijsturen waar nodig. En we houden de planning van Enexis nauwgezet in de gaten, zodat we op tijd in gesprek kunnen over de duurzame voorkeurstechiek voor de buurt Pleijendal.

In figuur 9 is te zien op welke manier we de vinger aan de pols houden.



Figuur 9 Monitoring van het Wijkuitvoeringsplan

Meer informatie over de wijze van monitoren en wanneer we bijsturen en waarom? Ga dan naar bijlage 8 bij dit Wijkuitvoeringsplan.

