

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan : Burgemeester en Wethouders  
Onderwerp : Warmteplan Deltabuurt  
Portefeuillehouder : Burgemeester  
Notanummer : 2026-469  
Datum B&W-vergadering : 9-06-2026  
Team : Team Duurzame Leefomgeving  
Programma : 04b - Energietransitie

Parafen voor akkoord nota : 

- 02-06-2026: Burgemeester
- 02-06-2026: Teamleider Energie, Milieu en Circulariteit
- 02-06-2026: Afdelingsmanager Duurzaamheid en Naleving

Parafen voor agendering : 

- 02-06-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Bijlagen bij deze nota : Warmteplan Deltabuurt V27mei2026.pdf

Datum definitieve akkoord : 9-06-2026

## Besluit

1. Het Warmteplan Deltabuurt 2026–2027 vast te stellen
2. Vast te stellen dat de gemeente Deventer in de uitvoering van dit warmteplan in de Deltabuurt ook communiceert in andere talen dan het Nederlands, passend bij de samenstelling en behoefte van de wijk
3. De aanpak Deltabuurt uit te breiden met een aanpak voor de aangrenzende Rivierenbuurt
4. De raadsmededeling vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

## Inleiding

De gemeente Deventer werkt toe naar een toekomst waarin alle wijken uiterlijk in 2050 aardgasvrij zijn. Deze ambitie is vastgelegd in de Deventer Energievisie (2024) en wordt nader uitgewerkt in het gemeentelijke warmteprogramma. Met een eerder collegebesluit (2025 – 281, 22 april 2024) heeft het college voor de Deltabuurt ingestemd met het verkennen:

- wat de beste oplossing is om de buurt te verwarmen;
- hoe we met partijen in de buurt woningeigenaren en VvE's gaan faciliteren en ontzorgen met woningisolatie.

Afgelopen jaar is er veel gesproken met woningeigenaren en partijen in de buurt, zijn er eerste activiteiten georganiseerd en een studie naar duurzame bronnen voor een warmteoplossing uitgevoerd. Met deze kennis is een aanpak voor de Deltabuurt ontwikkeld, weergegeven in dit warmteplan, dat richting geeft aan de uitvoering in de periode 2026–2027.

Het voorliggende warmteplan beschrijft hoe we de komende jaren inzetten op drie samenhangende sporen: het isoleren van grondgebonden woningen, het ondersteunen en activeren van VvE's bij het verduurzamen van appartementencomplexen en het verder onderzoeken van een toekomstbestendige, collectieve oplossing voor het warmtenet.

## Beoogd maatschappelijk resultaat

Het beoogde maatschappelijke resultaat is een Deltabuurt waarin bewoners stap voor stap worden ondersteund bij het verduurzamen van hun woning, met als perspectief een betaalbare, betrouwbare en duurzame warmtevoorziening. De aanpak draagt bij aan meer wooncomfort en gezonde woningen, vermindering van CO<sub>2</sub>-uitstoot en meer duidelijkheid voor bewoners en betrokken partijen over de koers en planning.

## Kader

Dit voorstel past binnen het Klimaatakkoord, de Deventer Energievisie (2024), de Ontwerp Omgevingsvisie Deventer, Warmteprogramma (in ontwikkeling) en de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) en de Wet collectieve warmte (Wcw). Het Warmteplan Deltabuurt beschrijft de buurtaanpak binnen deze kaders.

## Betrokken partijen en participatie

De aanpak is ontwikkeld samen met woningcorporaties Rentree en ieder1, Ennatuurlijk, Enexis en VvE-beheerders Armeva en MVGM. In de voorbereiding is actief input opgehaald bij woningeigenaren en sociale partners via gesprekken in de wijk, huisbezoeken en bijeenkomsten. Deze aanpak sluit aan bij de mogelijkheden, zorgen en vragen van bewoners, met extra aandacht voor betaalbaarheid en begrijpelijke communicatie.

## Argumenten voor en tegen

Argumenten vóór:

1. Noodzaak tot verduurzamen: het huidige gasgestookte systeem en een groot deel van de woningen zijn verouderd, wat leidt tot toenemende kosten en stringen.
2. Duidelijkheid voor bewoners: het warmteplan geeft houvast en laat zien welke stappen nu al logisch zijn, zoals isoleren, en welke ondersteuning beschikbaar is.
3. Bevestiging van samenwerking: vaststelling onderschrijft de gezamenlijke koers met partners en geeft richting aan de uitvoering.
4. De Deltabuurt kent een grote diversiteit, met relatief veel arbeidsmigranten en bewoners die de Nederlandse taal beperkt beheersen. Communicatie in andere talen dan het Nederlands is noodzakelijk om bewoners goed te kunnen bereiken en begeleiden.
5. De Deltabuurt grenst aan de Rivierenbuurt. De Rivierenbuurt staat op de planning voor 2026 om te starten met een aanpak (Principes warmteprogramma 2026-2035, nota 2025-1047 vastgesteld op 9 december 2025). Het is logisch om deze twee buurten in één aanpak te organiseren. In het eerste jaar hebben we ervaren dat bewoners zich meer identificeren met Rivierenwijk in plaats van Deltabuurt. Daarnaast zit er veel overlap in type grondgebonden woningen. We kiezen voor één aanpak en ook één gebiedsregisseur, dus bekend gezicht in de Rivierenwijk.

Argumenten tegen:

1. De definitieve warmteoplossing is nog niet bekend. Het plan bevat daarom nog geen keuze voor één eindoplossing, maar fungeert als routekaart waarin isolatie en nader onderzoek centraal staan.
2. Op dit moment is er nog onzekerheid over de toekomstige rolverdeling en eigendomsstructuur binnen de warmtelevering – onder meer door nieuwe eisen aan publiek eigendom, onduidelijkheid over de rol van marktpartijen en de ontwikkeling van (lokale of regionale) warmtebedrijven. Dit bemoeilijkt het maken van keuzes voor de organisatie,

uitbreiding of vervanging van het warmtenet en andere collectieve oplossingen op korte termijn.

3. Het warmteplan is een sectoraal plan vanuit de warmtetransitie. De aanpak sluit aan bij actuele vraagstukken in de buurten, waaronder de onderhoudsopgave in de flats. Het primaire doel is echter de verduurzaming van de bestaande bebouwing, waarbij de vraag is in hoeverre deze investeringen doelmatig zijn, gezien de staat en toekomstbestendigheid van de gebouwen. De opgave in de Deltabuurt vraagt mogelijk om ingrijpendere, structurele keuzes. Dit vereist een gebiedsgerichte, programmatische aanpak met een integrale inzet van middelen. Alleen op die manier kunnen fundamentele oplossingen, zoals herstructurering, volwaardig worden afgewogen en gerealiseerd

De keuze om in andere talen dan het Nederlands te communiceren, is niet de gebruikelijke werkwijze in Deventer. Om echter voortgang in de energietransitie te boeken, is het essentieel om bewoners goed te bereiken. Des te meer omdat de energietransitie vaak als complex wordt gezien.

### **Financiële consequenties en dekking**

Voor de uitvoering worden al gereserveerde CDOKE-middelen voor besteding van uren en SPUK-gelden voor subsidies woningisolatie ingezet. Voor 2026 zijn geen financiële consequenties voor het samenvoegen met de Rivierenbuurt. Eventuele aanvullende financiële consequenties voor latere fases worden separaat aan het college voorgelegd.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na vaststelling wordt het warmteplan openbaar beschikbaar gesteld. In de communicatie ligt de nadruk echter niet op het plan als document, maar op verdere uitvoering in de wijk. De focus ligt op persoonlijke en zichtbare aanwezigheid, praktische ondersteuning en samenwerking met lokale partners. Gezien de taaldiversiteit in de Deltabuurt wordt in meerdere talen gecommuniceerd en veel gewerkt met visuele middelen, waaronder praatplaten.

### **Aanpak en uitvoering**

De uitvoering richt zich op drie sporen: isoleren van grondgebonden woningen, ondersteuning van VvE's bij isolatie en het verder uitwerken van een duurzame warmteoplossing. In 2026–2027 ligt de nadruk op isolatie en benodigde verdiepende onderzoeken. De verwachting is dat het warmteplan eind 2027 wordt geactualiseerd, op basis van nieuwe inzichten en afhankelijk van de ontwikkelingen en voortgang in de toekomstige rolverdeling en eigendomsstructuur binnen de warmtelevering.

## RAADSMEDEDELING

Onderwerp : Warmteplan Deltabuurt  
Portefeuillehouder : Burgemeester  
Nummer : 2026-469  
Datum B&W besluit : 9-06-2026  
Team : Team Duurzame Leefomgeving

### Inleiding

Het college heeft het Warmteplan Deltabuurt 2026–2027 vastgesteld. Met deze mededeling wordt de raad geïnformeerd over de aanpak voor de komende jaren en de voortgang van de warmtetransitie in deze buurt.

### Kader

De aanpak past binnen het Klimaatakkoord, de Deventer Energievisie (2024), de (ontwerp) Omgevingsvisie en het warmteprogramma (in ontwikkeling). Ook toekomstige wetgeving, zoals de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) en de Wet collectieve warmte (Wcw), vormen een belangrijk kader.

### Kern van de boodschap

Partijen in de Deltabuurt werken samen met bewoners en woningeigenaren aan een stapsgewijze aanpak richting aardgasvrij. In de afgelopen periode is deze aanpak samen ontwikkeld op basis van gesprekken met bewoners, VvE's, corporaties, beheerders, Ennatuurlijk en andere partners in de wijk. Er is een eerste verkenning uitgevoerd naar mogelijke duurzame warmteoplossingen voor de buurt.

De komende jaren zetten we in op drie samenhangende sporen: het isoleren van grondgebonden woningen, het ondersteunen en activeren van VvE's bij het verduurzamen van appartementencomplexen, en het verder onderzoeken van een toekomstbestendige, collectieve oplossing voor het warmtenet.

### Nadere toelichting

Het plan is samen met partners in de wijk tot stand gekomen, waaronder woningcorporaties Ieder1 en Rentree, VvE-beheerders MVGM en Armeva, Ennatuurlijk en sociale partners. De aanpak is afgestemd met Enexis.

#### *Grondgebonden woningen*

In de voorbereiding is intensief met woningeigenaren gesproken via gesprekken aan de deur en in het Huis van de wijk, waarbij input is opgehaald over behoeften, zorgen en mogelijkheden. Deze input vormt een belangrijke basis voor de gekozen aanpak. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor betaalbaarheid, begrijpelijke communicatie (waar nodig in meerdere talen) en ontzorgen van bewoners. Activiteiten in 2026 zijn onder andere:

- het starten van een klussendienst,
- in gesprek met bewoners door aan te bellen en kleine acties in de buurt te organiseren,
- het organiseren van een winactie,
- kennismaking met energiecoaches en
- hulp bij subsidieaanvragen.

#### *VvE's*

Voor VvE's ligt de focus in deze fase vooral op ondersteuning bij het proces naar verduurzaming en isolatie, omdat besluitvorming complex is door gezamenlijke

besluitvorming, uiteenlopende belangen en beperkte organisatiekracht. Activiteiten in 2026 zijn onder andere:

- kennismaken met VvE's
- inzicht krijgen in de organisatiekracht en verduurzamingsopgave per complex en
- het aanbieden van trainingen voor VvE's.

#### *Warmteoplossing*

De warmteoplossing is nog niet bepaald. Een deel van de Deltabuurt is aangesloten op een gasgestookt warmtenet. Het afgelopen jaar is een eerste verkenning uitgevoerd naar mogelijke duurzame warmteoplossingen voor de buurt. De haalbaarheid van een duurzame warmteoplossing wordt verder onderzocht. Daarbij wordt ook duidelijker hoe toekomstige wetgeving, zoals de Wet collectieve warmte, in de praktijk uitwerkt voor deze wijk. Op dit moment is er nog onzekerheid over de toekomstige rolverdeling en eigendomsstructuur binnen de warmtelevering – onder meer door nieuwe eisen aan publiek eigendom, onduidelijkheid over de rol van marktpartijen en de ontwikkeling van (lokale of regionale) warmtebedrijven. Dit bemoeilijkt het maken van keuzes voor de organisatie, uitbreiding of vervanging van het warmtenet en andere collectieve oplossingen op korte termijn.

Gezien de taaldiversiteit in de Deltabuurt wordt in meerdere talen gecommuniceerd en veel gewerkt met visuele middelen, waaronder praatplaten.

#### *Vervolgstappen*

De verwachting is dat het warmteplan eind 2027 wordt geactualiseerd, op basis van nieuwe inzichten en afhankelijk van de ontwikkelingen en voortgang in de toekomstige rolverdeling en eigendomsstructuur binnen de warmtelevering.

De aanpak betreft nu nog alleen de Deltabuurt en zal worden aangevuld met de Rivierenbuurt.

# Warmteplan Deltabuurt 2026-2027

Versie 27 mei 2026



## Inhoud

1. Inleiding .....	2
2. Beschrijving en cijfers Deltabuurt .....	4
3. Warmte in de Deltabuurt.....	9
4. Wettelijk kader .....	11
5. Aanpak Warmtenet.....	12
6. Aanpak isoleren grondgebonden woningen.....	17
7. Aanpak isoleren VvE georganiseerde woningen .....	20
8. Elektriciteitsnet .....	24
9. Betrokken partijen.....	25
10. Organisatie .....	28
11. Jaarplanning .....	30
12. Communicatie.....	31
13. Financiën .....	33
14. Risico's en aandachtspunten .....	34
15. Effecten meten .....	35

## 1. Inleiding

In dit plan staat hoe we de woningeigenaren in de Deltabuurt de komende jaren helpen met het verduurzamen van hun huis. Het warmteplan beschrijft hoe de Deltabuurt stap voor stap aardgasvrij wordt. De gemeente Deventer voert dit plan uit met Ennatuurlijk, ieder1, Rentree, MVGM en Armeva, Enexis en de sociale partners in de buurt.

### Beschrijving Deltabuurt

De Deltabuurt maakt onderdeel uit van de Rivierenwijk in Deventer. Een typische naoorlogse woonwijk, grotendeel gebouwd in de jaren '60 om te voldoen aan de hoge woningnood van die tijd. De wijk wordt getypeerd door portiekflats afgewisseld met laagbouw. De Rivierenwijk was een van de aandachtswijken die minister Ella Vogelaar in 2007 aanwees voor grootschalige investeringen, een zogenaamde "Vogelaarwijk". Sindsdien zijn grote delen van de wijk door dit programma, in samenwerking met gemeente, woningcorporaties en welzijnsorganisaties opgeknapt.

De Deltabuurt bestaat uit portiek etageflats en rijwoningen gebouwd in de jaren 1960 en 1970. De flats worden verwarmd via een gasgestookt warmtenet in eigendom van Ennatuurlijk en zijn over het algemeen matig tot slecht geïsoleerd. Daarnaast kent de Deltabuurt nieuwbouw, over het algemeen goed geïsoleerde woningen. Een deel hiervan is verwarmd met een gasgestookte cv-ketel, een deel is al gasloos.

### 2050 aardgasvrij en betaalbaar

De gemeente Deventer werkt toe naar een toekomst waarin woonwijken in 2050 geen aardgas meer gebruiken voor verwarmen en koken. Hiermee draagt Deventer bij aan het realiseren van een klimaatneutrale gemeente. Naast het doel om aardgasvrij te worden is **betaalbaarheid** een centrale uitgangspunt. Energie is een basisbehoefte en moet voor iedere inwoner toegankelijk en betaalbaar blijven. De energietransitie wordt door de gemeente gezien als een breed maatschappelijk vraagstuk, waarbij zowel de baten als de lasten eerlijk over de samenleving worden verdeeld. Daarbij is het van belang dat het toekomstige energiesysteem robuust is en dat de leveringszekerheid op de korte, middellange en lange termijn is geborgd. Dit warmteplan (wijkuitvoeringsplan) vormt een uitwerking van deze ambities en sluit aan bij de Deventer Energievisie uit 2024 en het warmteprogramma, waarvan vaststelling wordt verwacht in de tweede helft van 2026.



### **Urgentie**

De urgentie om stappen te zetten in de Deltabuurt is hoog. Het verouderde gasgestookte warmtenet in de Deltabuurt zal naar verwachting zorgen voor toenemende kosten door frequente storingen en noodzakelijk onderhoud. Daarnaast ontbreekt het tot nu toe aan een duurzame warmtebron. Veel woningeigenaren hebben geen inzicht in wat er nodig is om een appartement te verduurzamen en hoe ze dit kunnen organiseren en financieren. Sommige woningeigenaren kunnen naar verwachting de hoge kosten voor onderhoud en leningen niet dragen.

### **Betrokken partijen en samenwerking bij de totstandkoming van dit plan**

Verschillende partijen in de Deltabuurt, zoals Ennatuurlijk, woningcorporaties Leder1 en Rentree en beheerorganisaties MVGM en Armeva, werken samen aan verduurzaming in de Deltabuurt. Zij erkennen dat een collectieve aanpak noodzakelijk is om de energietransitie in de buurt succesvol te maken. De aanpak in de Deltabuurt, omschreven in dit warmteplan, is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met deze partijen.

Bij de totstandkoming van de aanpak is met veel bewoners en woningeigenaren gesproken. De gebiedsregisseur heeft gesprekken gevoerd op straat, tijdens buurtactiviteiten en evenementen, om direct te horen wat bewoners nodig hebben. Daarnaast is een aanbelactie bij de Zoomkade georganiseerd om persoonlijk in gesprek te komen met bewoners. In 2025 was de gebiedsregisseur wekelijks aanwezig in de buurt, onder andere tijdens 'Koffieklets', om met bewoners en professionals in contact te komen en een netwerk op te bouwen.

Ook is voor dit plan input opgehaald bij sociale partners, die regelmatig samenkomen. In deze gesprekken is besproken wie welke rol kan vervullen en welke ondersteuning nodig is. Zie bijlage 2 voor een samenvatting.

Deze aanpak zorgt ervoor dat het plan aansluit bij de wensen en mogelijkheden van bewoners en lokale organisaties. Een belangrijke opgave voor het komende jaar is het verder betrekken van VvE's en woningeigenaren van grondgebonden woningen, zodat zij samen met de gemeente en partners stappen kunnen zetten richting een duurzame warmteoplossing.

### **Wat beschrijft dit warmteplan?**

Dit plan beschrijft de aanpak in de Deltabuurt en een eerste verkenning naar een duurzame warmteoplossing. Het is tevens een routekaart voor de komende 2 jaar. De nadruk ligt op het isoleren van de woningen en parallel wordt de warmteoplossing verder onderzocht. De aanpak is ontwikkeld door en voor de partners met input vanuit alle gesprekken met de woningeigenaren. Voor de bewoners en woningeigenaren zorgen we voor een goed leesbare samenvatting. Dit plan is opgesteld vanuit de Deltabuurt, we zullen echter het komende jaar ook de Rivierenbuurt meenemen in deze aanpak. De verwachting is dat het warmteplan eind 2027 wordt geactualiseerd, op basis van nieuwe inzichten en afhankelijk van de ontwikkelingen en voortgang in de toekomstige rolverdeling en eigendomsstructuur binnen de warmtelevering.

## 2. Beschrijving en cijfers Deltabuurt

Hier beschrijven we waar het warmteplan van toepassing is en geven we een beschrijving van de buurt. Zo is voor bewoners, ondernemers en andere gebouw eigenaren duidelijk of hun woning of gebouw onder het warmteplan valt.

### Afbakening van Deltabuurt

De Deltabuurt is de buurt ingesloten door het Overijssels Kanaal, het spoor, de Amstellaan en de Snipperlingsdijk.



### Variatie en diversiteit

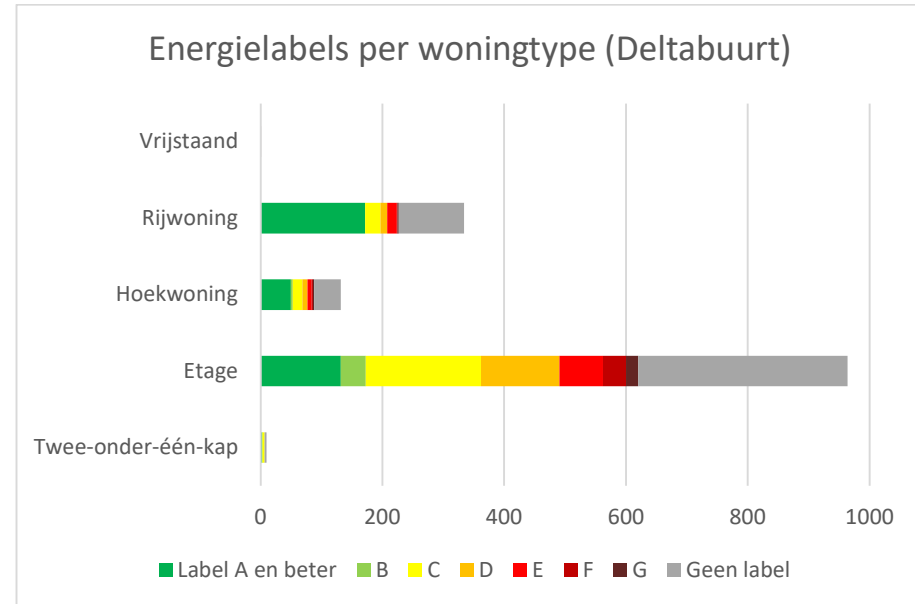
De Deltabuurt is een wijk met verschillende woningtypes. 67% van de woningen zijn appartementen, 23% een tussenwoning, 9% een hoekwoning en 1% een twee-onder-één-kap woning. De Deltabuurt kent één vrijstaande woning met woonfunctie<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Bron: Datadashboard gemeente Deventer op basis van verschillende bronnen. De cijfers zijn afgerond.

De herkomst van inwoners in de Deltabuurt is divers. Zo komt 39% van de inwoners uit Nederland, 16% uit Europese landen en 45% uit landen buiten Europa<sup>2</sup>.

### Basisgegevens Deltabuurt

- De Deltabuurt telt ruim 3.100 inwoners (peiljaar 2025)
- De Deltabuurt telt ca. 1.375 huishouders van gemiddeld 2,2 personen
- De Deltabuurt heeft ca. 1.600 adressen, waarvan 1.441 woningen
- De gemiddelde WOZ-waarde in 2024 was € 236.140
- Ongeveer 42% van de huizen zijn koopwoningen, 28% is corporatiebezit en 30% particuliere huur of onbekend. Een onbekend aantal koopwoningen wordt onderverhuurd.
- 161 woningen zijn al aardgasvrij, waarvan 160 nieuwbouw
- Het gemiddelde besteedbaar inkomen van particuliere huishouders in de Deltabuurt is €36.300,- (peiljaar 2022).
- De Deltabuurt kent 34 VvE's. Het aantal appartementen per VvE varieert van 14 tot 54 appartementen. Bijna alle verenigingen bevatten een mix van koopwoningen en verhuurwoningen (corporatie en/of particuliere verhuur).



### Bronnen:

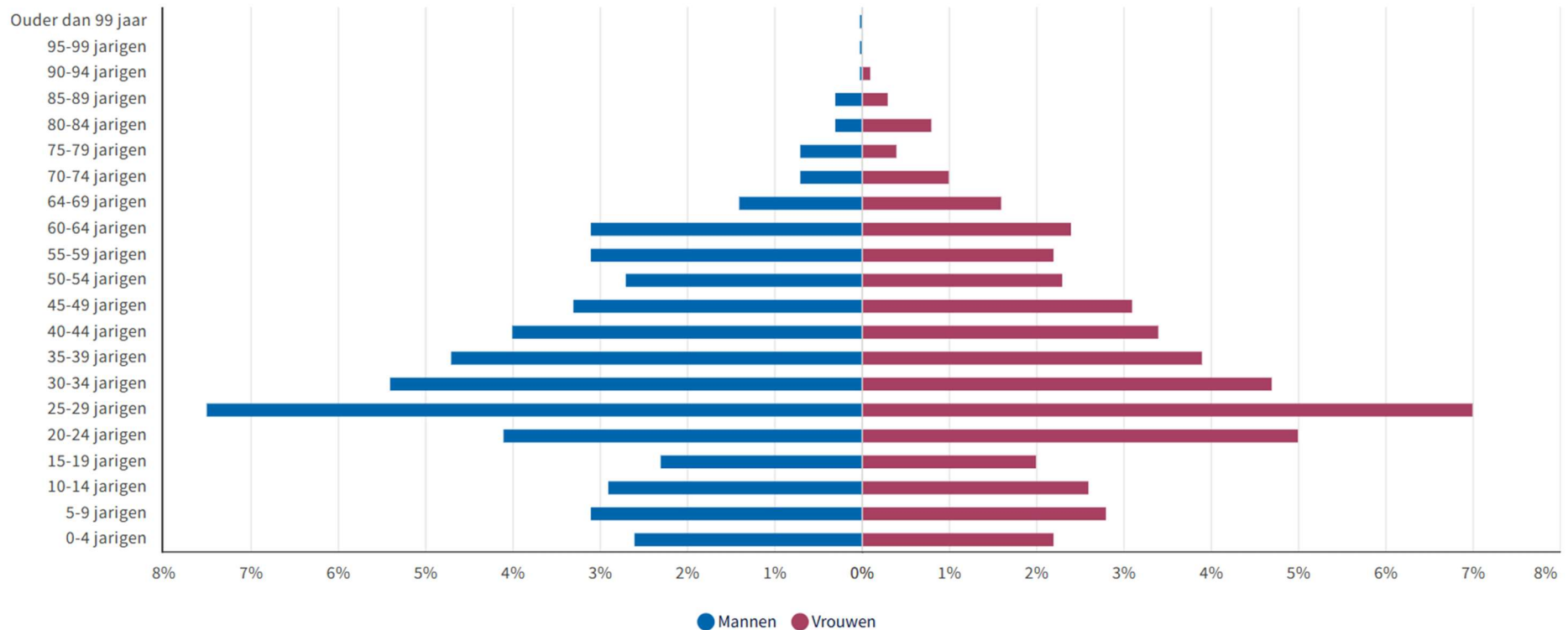
<https://deventer.incijfers.nl/mosaic/thema/bevolking>  
[Deltabuurt \(gemeente Deventer\) in cijfers en grafieken | AlleCijfers.nl](https://allecijfers.nl)  
 Datadashboard gemeente Deventer op basis van verschillende bronnen

<sup>2</sup> Bron: <https://allecijfers.nl/buurt/deltabuurt-deventer/>

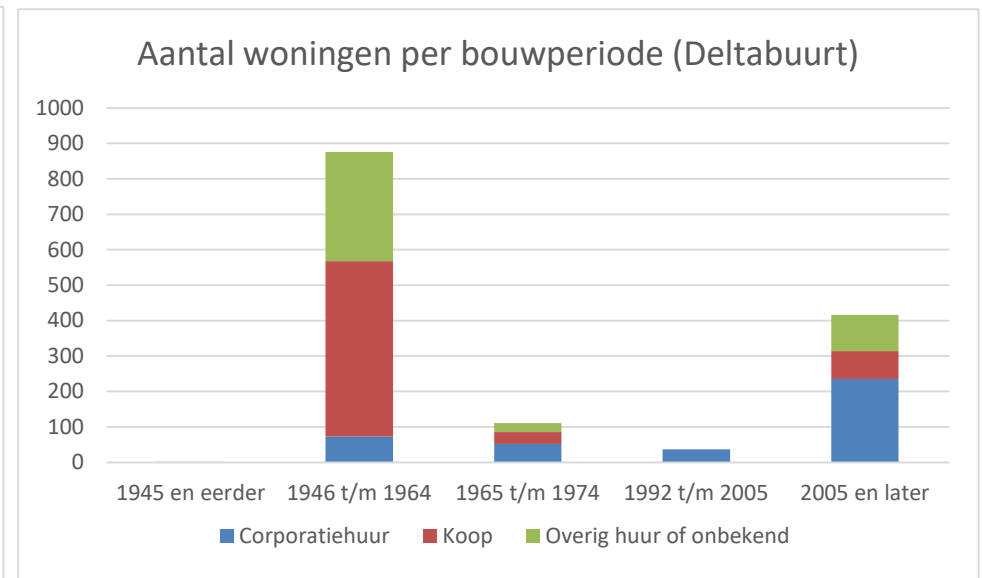
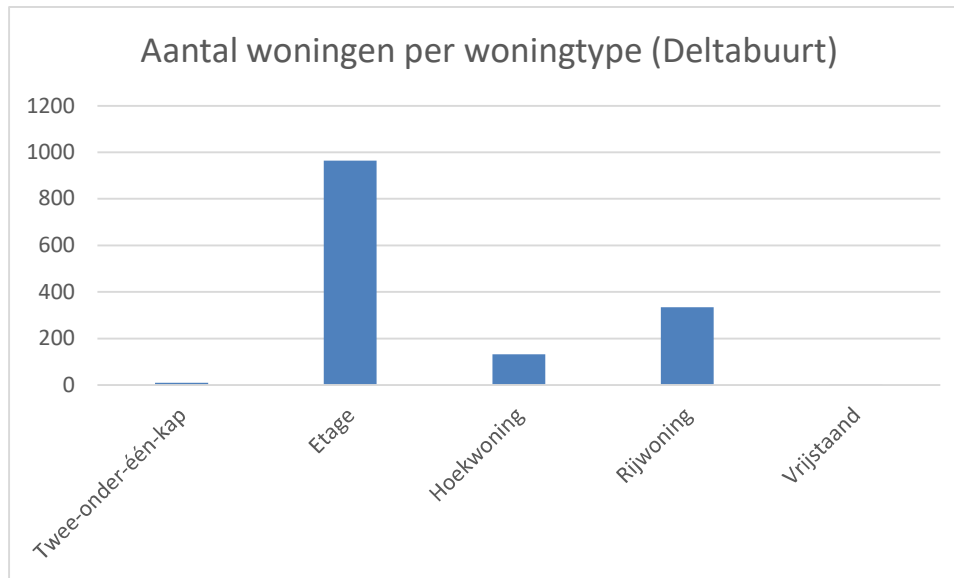
Er zitten verschillen tussen de data van de verschillende bronnen. De exacte aantallen kunnen daarom afwijken. De data in dit hoofdstuk geven wel een globaal beeld van de situatie in de Deltabuurt.

## Bevolkingspiramide

% van totale bevolking



Bron: <https://deventer.inciifers.nl/mosaic/thema/bevolking>



Bron: datadashboard gemeente Deventer op basis van verschillende bronnen

### Corporatiebezit

In de Deltabuurt bezitten twee woningcorporaties woningen: Woonbedrijf Ieder1 en Rentree. Ieder1 bezit 52 woningen in de Deltabuurt, waarvan 21 binnen een goed geïsoleerde portiekflat die is aangesloten op het warmtenet. De overige woningen zijn grondgebonden en hebben label C. Ieder1 heeft geen woningbezit binnen VvE's in de Deltabuurt. Rentree bezit 345 woningen in de Deltabuurt, waarvan 73 in een VvE (portiekflat). De woningen buiten de VvE's zijn grotendeels goed geïsoleerd (A of beter) en een deel heeft label B of C.

### Energiegebruik

Omdat de portiekflats hun warmte krijgen via het warmtenet, geven de beschikbare gasverbruiksgegevens een vertekend beeld. De appartementen in de flats hebben namelijk wel een gasaansluiting voor verwarming van tapwater en kookgas<sup>3</sup>. Daardoor worden zij meegeteld bij de berekening van het gemiddelde gasverbruik op basis van de gegevens van de netbeheerder. Vanwege privacy zijn verbruiksgegevens per woning niet beschikbaar.

<sup>3</sup> Met uitzondering van flat in eigendom van Ieder1: koken en warm tapwater is niet op basis van gas, maar elektrisch

De totale warmtevraag van de flats en utiliteitspanden die zijn aangesloten op de warmtenetten, is ingeschat op ca. 6.800 MWh per jaar. Dit is gebaseerd op de opwekgegevens van Ennatuurlijk, gecorrigeerd met het warmteverlies van het huidige net. In de berekening van de warmtevraag is rekening gehouden met de huidige isolatiestaat van de woningen. Meer informatie is te vinden in de scenariostudie die is uitgevoerd door Buro Loo (maart 2026).

### Overige gebouwen

De ontwikkelde aanpak in dit warmteplan richt zich met name op de woningen. We gaan in 2026 en 2027 verkennen wat overige gebouweigenaren nodig hebben om te verduurzamen en zullen onderzoeken hoe deze eigenaren geholpen kunnen worden.

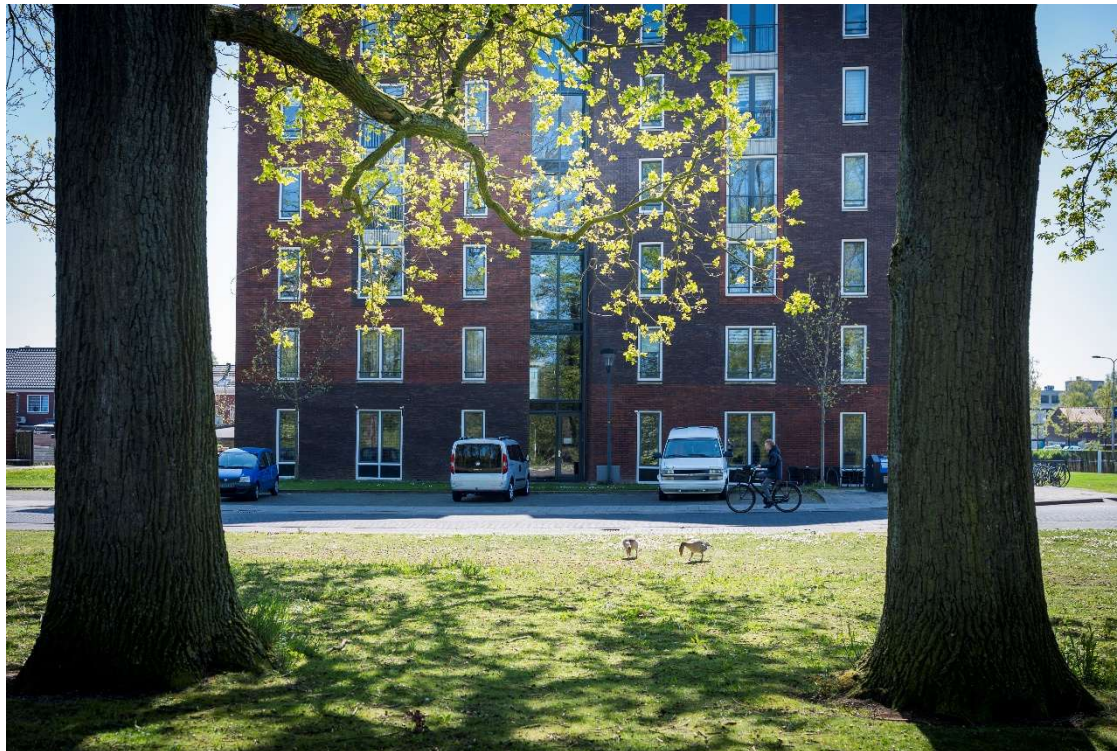


Foto: Bart Ros

### 3. Warmte in de Deltabuurt

In de Deltabuurt zijn twee warmtenetten aangelegd voor het verwarmen van de portiekflats. In totaal worden 820 woningen en enkele utiliteitspanden verwarmd door middel van gasketels en gasgestookte WKK's. Een WKK (warmtekrachtkoppeling) is een installatie die tegelijkertijd warmte en elektriciteit opwekt, waardoor energie efficiënter wordt benut. De woningen hebben een gemiddeld oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> en hebben doorgaans een matig tot slechte isolatie met voornamelijk energielabels C, D en E. De flat in eigendom van ider1 is verduurzaamd naar label A. De aangesloten utiliteitspanden hebben een totaal oppervlak van ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

De warmtenetten zijn in eigendom van Ennatuurlijk. Opvallend is de contractvorm: Ennatuurlijk levert warmte aan de VvE's met doorlevering aan leden. De VvE's verdelen de warmtekosten op basis van daadwerkelijke kosten. Er vindt daardoor geen consumentenbescherming plaats.

In onderstaand plaatje staan de twee warmtenetten aangegeven.



Bron: Ennatuurlijk, via [de website van Ennatuurlijk](#)

Van de overige woningen zijn 160 nieuwbouwwoningen en één oudere woning aardgasvrij. 460 woningen hebben een aardgasaansluiting. Hiervan zijn er 275 in particulier bezit (koop of particulier verhuurd). Dit zijn allemaal grondgebonden woningen. Tabel 1 toont de aantallen per woningtype.

**Tabel 1: aantal woningen met *individuele* aardgasverwarming, per type en eigendomssituatie**

Woningtype	Woningcorporatie	Koopwoning	Overig huur of onbekend	Eindtotaal
Zonder1 kap	4			4
Appartement	65			65
Hoekwoning	22	72	20	114
Rijwoning	94	123	59	276
Vrijstaand		1		1
<b>Eindtotaal</b>	<b>185</b>	<b>196</b>	<b>79</b>	<b>460</b>

Bron: datadashboard gemeente Deventer op basis van verschillende bronnen

## 4. Wettelijk kader

Bij de aanpak in de Deltabuurt werken we vanuit een wettelijk kader. In bijlage 3 benoemen we het Klimaatakkoord, de Warmtewet, de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw), de Wet collectieve warmte (Wcw). Samengevat betekent het wettelijk kader voor de Deltabuurt het volgende:

Gemeenten hebben op basis van het Klimaatakkoord de regierol gekregen in de overgang naar aardgasvrije wijken. Deze rol is in Deventer uitgewerkt in de Energievisie, de Omgevingsvisie en wordt verder geconcretiseerd in het warmteprogramma. Met de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) krijgen gemeenten aanvullende bevoegdheden om de warmtetransitie te sturen, waaronder de aanwijsbevoegdheid om gebieden aan te wijzen die binnen een bepaalde termijn aardgasvrij worden. Voor de Deltabuurt is het moment waarop deze aanwijsbevoegdheid eventueel wordt ingezet nog niet vastgesteld, omdat de keuze voor een geschikte warmteoplossing nog wordt verkend.

Daarnaast treedt naar verwachting in 2027 de Wet collectieve warmte (Wcw) in werking, die de Warmtewet vervangt. Deze wet versterkt de rol van de gemeente bij collectieve warmtevoorzieningen, regelt kostengebaseerde en transparante tarieven en introduceert warmtekavels waarvoor de gemeente een warmtebedrijf aanwijst. Aangezien het huidige warmtenet in de Deltabuurt als een klein collectief warmtesysteem kan worden beschouwd moeten we nog uitzoeken wat de impact van de Wcw is op dit warmtenet. De Wcw hanteert een afwijkend regime (zoals ontheffingen) voor kleine collectieve warmtesystemen (minder dan 1500 aansluitingen).



*Foto: Bart Ros en Deventer Marketing*

## 5. Aanpak Warmtenet

### Het bestaande warmtenet

In de Deltabuurt liggen twee kleine warmtenetten die samen 820 woningen in 34 VvE's en enkele andere flats en enkele utiliteitspanden van warmte voorzien. De warmte komt nu uit gasgestookte ketels en warmtekrachtkoppelingen (WKK's) in twee ketelhuizen. Het leidingwerk in de flats is verouderd en heeft weinig onderhoud gehad, waardoor storingen en lekkages voorkomen. De contractvorm is business-to-business: Ennatuurlijk levert warmte aan VvE's, die de kosten verdelen onder bewoners. Er is geen consumentenbescherming zoals bij individuele aansluitingen, wat risico's geeft bij stijgende gasprijzen. Het huidige systeem is dus niet fossielvrij, kent hoge warmteverliezen (21,5%<sup>4</sup>) en vraagt om een duurzame vervanging.

### De urgentie

Waarom moeten we nu handelen?

- Het warmtenet is niet duurzaam en gebruikt aardgas, terwijl Nederland in 2050 aardgasvrij wil zijn.
- Het leidingwerk en de ketels zijn verouderd, waardoor storingen en kosten toenemen.
- Bewoners hebben geen consumentenbescherming, er zijn geen duidelijke afspraken of wettelijke waarborgen die hen o.a. beschermen tegen onverwachte prijsstijgingen.
- VvE's hebben achterstallig onderhoud en beperkte financiële buffers, waardoor onverwachte kosten zwaar drukken op huishoudens.
- Betaalbaarheid en duidelijkheid zijn cruciaal: zonder een plan blijven investeringen uit en lopen kosten op.
- Het is urgent om nu een collectieve oplossing te onderzoeken en kiezen, omdat we willen voorkomen dat bewoners individueel overstappen op warmtepompen die technisch ongeschikt of inefficiënt zijn voor dit type gebouwen. Collectieve systemen hebben de voorkeur, omdat ze doorgaans lagere kosten per woning opleveren. Bovendien belasten collectieve systemen het elektriciteit minder, kan er beter gebruik worden gemaakt van duurzame bronnen, is er minder ruimte in en aan de woning nodig en zorgen ze niet of minder voor geluidshinder.

Kortom: niets doen is geen optie. We moeten nu samen met Ennatuurlijk, VvE's, woningcorporaties ieder1 en Rentree en de gemeente een toekomstbestendige oplossing onderzoeken en kiezen.

### Energiebronnen in en om de wijk

Voor een nieuw, duurzaam systeem is gekeken naar bronnen in en rond de Deltabuurt:

- Oppervlaktewater (aquathermie): warmte uit nabijgelegen plassen zoals het Overijssels Kanaal, Douwelerkolk, Holterkolk of Rielerkolk.
- Bodemenergiesystemen: warmte en koude opslaan in de bodem (WKO) en bodemlussen tot maximaal 50 meter diep.
- Lucht: warmte uit buitenlucht via warmtepompen.
- Zonthermie: warmte opwekken met zonnecollectoren op daken of velden (beperkt door ruimte).

---

<sup>4</sup> Op basis van de gegevens van Ennatuurlijk.

- Restwarmte: mogelijk van industrie in de buurt, maar nu nog geen concrete bron beschikbaar.
- Waterstof of biogas: interessant op lange termijn als piekvoorziening, maar met nog veel onzekerheid en nu nog niet beschikbaar voor woningen.

Deze bronnen zijn onderzocht op haalbaarheid, kosten en impact op de omgeving<sup>5</sup>. Bij het onderzoek naar warmtebronnen zijn enkele opties afgefallen omdat ze technisch of praktisch niet haalbaar zijn voor de Deltabuurt. Geothermie is momenteel niet toegestaan vanwege drinkwaterbescherming. Hoewel er samen met Provincie Overijssel en Vitens wordt uitgezocht of er mogelijkheden voor samenloop van drinkwaterwinning en geothermie zijn, zal het naar verwachting nog jaren duren voordat dit mogelijk beschikbaar komt. Deze optie is daarom voor nu niet verder onderzocht. Afvalwater en drinkwater zijn ook afgefallen: de warmte uit de rioolwaterzuivering wordt al gebruikt voor een andere wijk en drinkwaterbronnen liggen te ver weg. Biomassa is niet geschikt vanwege stikstof, geurhinder en voorkeur voor hoogwaardigere toepassing (zoals circulair). Voor biogas ontbreken lokale initiatieven op een geschikte afstand van de Deltabuurt. Waterstof is voorlopig niet beschikbaar voor woningen en vraagt veel duurzame elektriciteit. Gebruik van de warmte uit oppervlaktewater (aquathermie) uit het kanaal lijkt in eerste instantie geen optie omdat het kanaalwater mogelijk niet groot genoeg is en onvoldoende warmtecapaciteit heeft. Zonthermie is theoretisch mogelijk, maar beperkt door ruimte op daken.

Wat blijft over? Oppervlaktewater (aquathermie) uit een van de naastgelegen plassen en bodemenergie (WKO en bodemlussen) lijken kansrijk, omdat ze lokaal beschikbaar zijn. Luchtwarmte via warmtepompen is ook geschikt, al vraagt dit meer elektriciteit. Deze drie – water, bodem en lucht – vormen de basis voor de scenario's die verder worden uitgewerkt.

### **Verder uit te werken energieconcepten**

Er zijn drie scenario's die voor nu kansrijk lijken als duurzame en betaalbare oplossing voor de Deltabuurt. Deze zijn:

1. **Huidig netwerk met warmte uit water** (aquathermie + WKO)  
We gebruiken warmte uit een van de plassen in de nabijheid van de Deltabuurt en slaan de warmte op in de bodem. Een centrale warmtepomp maakt er bruikbare warmte van. We onderzoeken eerst de haalbaarheid van de Holterkolk, omdat deze dichtbij ligt en er geen spooronderdoorgang nodig is. Bij de andere twee kolken is dat wel het geval. Bovendien heeft de Douwelerkolk een natuurbestemming, waardoor die locatie minder geschikt is. Voordeel: het huidige leidingnet kan worden behouden. Nadeel: het oude net verliest veel warmte, verbetering vraagt waarschijnlijk grote investeringen.
2. **Nieuw netwerk met lage temperatuur** (ZLT-net met aquathermie + WKO)  
We leggen een nieuw leidingnet aan dat werkt op lage temperatuur op basis van aquathermie met WKO. Elke flat krijgt een eigen warmtepomp die de warmte opwaardeert. Voordeel: energiezuinig en toekomstbestendig. Nadeel: veel werk in de straat en in de flats.
3. **Per flat een eigen bodemlus en warmtepomp**  
Elke VvE krijgt een eigen bron in de bodem en warmtepomp. Voordeel: heel energiezuinig en onafhankelijk van één groot net. Nadeel: kost veel geld en vraagt ruimte in en om het gebouw.

<sup>5</sup> Scenariostudie Deltabuurt, BuroLoo (maart 2026)

**Goed nieuws:** er lijken alternatieven naast warmtepompen die de moeite waard zijn om te onderzoeken. Dit sluit aan bij de voorkeur voor een collectieve aanpak boven individuele oplossingen. Met collectieve oplossingen worden lokale warmtebronnen zo goed mogelijk benut. Dit is één van de uitgangspunten vanuit de gemeente Deventer<sup>6</sup>. Bovendien dragen collectieve oplossingen op basis van lokale bronnen minder bij aan netcongestie dan (individuele) all-electric warmtepompen.

Daarnaast kwamen uit de studie nog twee scenario's. Hoewel deze twee scenario's niet de voorkeur hebben – omdat ze individueel zijn of nog deels gasgestookt – worden ze toch meegenomen bij het vervolg:

1. **Iedere woning een eigen warmtepomp**

Iedere bewoner krijgt een eigen (all-electric) warmtepomp en buitenunit. Voordeel: volledige vrijheid. Nadeel: veel aanpassingen in huis en op het dak, en het elektriciteitsnet moet verzaamd worden, naar verwachting meer dan bij de andere oplossingen. De netimpact van dit scenario is beduidend hoger dan bij de scenario's 1 t/m 3. Bovendien is hier meer duurzame elektriciteitsopwek voor nodig en zorgen individuele lucht-waterwarmtepompen voor meer geluidshinder.

2. **Huidig netwerk met slimme techniek (WKK + warmtepomp)**

Dit is een tussenoplossing. We houden het bestaande warmtenet, maar maken het slimmer. Grote warmtepompen in combinatie met een warmte-krachtkoppeling (WKK, die tegelijk stroom en warmte maakt) zorgen voor minder gasgebruik. Voordeel: weinig aanpassingen in huis en het minst belastend voor het net. Een WKK kan zelfs op piekmomenten netcongestie verminderen. Nadeel: nog niet helemaal duurzaam, maar mogelijk een tussenoplossing. Op termijn is ook de vervanging van aardgas door klimaatneutraal gas (waterstof of biogas) voor de pieken denkbaar.

We nemen scenario 4 mee om de verschillen en effecten helder in beeld te brengen voor bewoners en woningeigenaren. Scenario 5 wordt meegenomen om te beoordelen of deze als tijdelijke tussenoplossing kan dienen. Andere opties, zoals geothermie, zijn niet perse uitgesloten, echter nu te onzeker. Dus we gaan eerst de bronnen in en nabij de Deltabuurt buurt onderzoeken.

Vanuit een technisch oogpunt is na-isolatie van de flats bij geen van de scenario's een randvoorwaarde. De flats hoeven dus niet eerst geïsoleerd te worden voordat zij kunnen overgaan op één van de duurzame warmtebronnen. Isoleren is wel een belangrijk uitgangspunt om de (schaarse) lokale duurzame warmte efficiënt te benutten. Bovendien zorgt een verminderde warmtevraag voor een lagere belasting van het elektriciteitsnet. Het is daarom wel wenselijk dat er geïsoleerd wordt. In hoeverre dit voor de verschillende scenario's van toepassing is, gaan we de komende periode samen met Enexis in beeld brengen.

In de praktijk is het ook mogelijk om scenario's te combineren. Bijvoorbeeld scenario's 1, 2 of 3 in combinatie met een piekvoorziening op aardgas en op termijn klimaatneutraal gas. Dit kan nodig zijn om het elektriciteitsnet op de piekmomenten zo min mogelijk te belasten. Bij de verdere uitwerking van de scenario's wordt dit verder uitgezocht.

---

<sup>6</sup> Vastgesteld door het College in de notitie Principes warmteprogramma 2026-2035.

### Eigenaarschap en governance

Op dit moment, begin 2026, wordt landelijk het gesprek over eigenaarschap en governance van warmtenetten gevoerd. Het warmtenet in de Deltabuurt is op dit moment in eigendom en exploitatie bij Ennatuurlijk. Dit betekent dat Ennatuurlijk verantwoordelijk is voor het beheer, onderhoud en de levering van warmte aan de aangesloten gebouwen en woningen. Tegelijkertijd bestaat er op dit moment onzekerheid over het toekomstige eigenaarschap en de organisatie van het warmtenet. Deze onzekerheid hangt samen met de aankomende nieuwe wet- en regelgeving voor collectieve warmtesystemen, zie bijlage 3. In dit kader ligt er een advies van Rooijers<sup>7</sup> waarin wordt aanbevolen om, in lijn met de nieuwe Wet collectieve warmte, het eigenaarschap van (grote) warmtenetten op termijn onder te brengen bij publieke partijen of publiek gecontroleerde entiteiten, met oog voor een zorgvuldige en gefaseerde overgang. Dit wordt noodzakelijk geacht om publieke belangen zoals betaalbaarheid, betrouwbaarheid en duurzaamheid structureel te borgen, waarbij ruimte blijft voor uitzonderingen en maatwerk.

Naar aanleiding van dit advies vinden momenteel gesprekken plaats tussen het Rijk en Ennatuurlijk over de mogelijke gevolgen van de nieuwe wetgeving en de toekomstige positie van private warmtebedrijven. De uitkomsten van deze gesprekken zijn op dit moment nog niet bekend en kunnen van invloed zijn op de eigendoms- en exploitatiestructuur van het warmtenet in de Deltabuurt.

De gemeente heeft in deze discussie eveneens een rol, onder andere vanuit haar regierol in de warmtetransitie, haar verantwoordelijkheid voor het publieke belang en haar betrokkenheid bij de lokale warmtevoorziening. De gemeente volgt deze ontwikkelingen actief en stemt af met betrokken partijen. Zolang er geen definitieve besluiten zijn genomen, blijft het huidige eigenaarschap en de exploitatie bij Ennatuurlijk ongewijzigd.

Ennatuurlijk ontwikkelt - mede door deze onzekerheid - nog hun strategie met betrekking tot de assets in Deventer. En kiest er daarom voor om nu geen trekkersrol te nemen in de Deltabuurt. Maar blijft wel betrokken bij de vervolgstappen.

### Routekaart 2026 en verder

De eerste drie hierboven beschreven concepten worden verder uitgewerkt. Voor elke optie wordt eerst gekeken naar:

- **Techniek:** is het uitvoerbaar? Is aquathermie en/of bodemenergie een realistische optie voor de Deltabuurt? Zo niet, dan valt het scenario af. We nemen hierbij ook de potentie en opschaalbaarheid naar de rest van de buurt mee. Bovendien kijken we naar de impact op het elektriciteitsnet en de aansluiting bij de verzwaringsopgave daarvan.
- **Huidige situatie en organisatie:** Daarnaast wordt in deze fase de huidige organisatievorm in kaart gebracht, inclusief eigendom en contracten. Hierbij wordt ook gekeken naar de implicaties van de Wcw voor het eigenaarschap en de wettelijke verplichtingen.

Mogelijk komen we op basis van deze verlengde verkenning tot slechts 1 voorkeursoplossing.

---

<sup>7</sup> [Verkenning Warmtebedrijven - Voldoende uitvoeringskracht voor doelstellingen warmtelevering | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

De gemeente neemt een trekkersrol in deze verlengde verkenning. Zij zorgt ervoor, met hulp van Ennatuurlijk, dat de technische uitwerking wordt verdiept en dat de huidige organisatie zorgvuldig in kaart wordt gebracht. Ondanks de bestaande onzekerheden rondom eigenaarschap en governance van het warmtenet in Deventer, hebben de betrokken partijen de gezamenlijke ambitie om voortgang te realiseren. Alle onderdelen die reeds onderzocht kunnen worden, worden in deze fase uitgewerkt. Woningcorporaties Ieder1 en Rentree worden betrokken door mee te lezen met de uitvraag van het technische onderzoek. Bij het in beeld brengen van de huidige organisatie is de inbreng van zowel Ennatuurlijk als de corporaties essentieel; zonder hun bijdrage kan de huidige situatie niet volledig en zorgvuldig worden vastgesteld. Het inzichtelijk maken van de huidige situatie is noodzakelijk om onderbouwde en weloverwogen besluiten over de toekomstige inrichting te kunnen nemen en om verschillende toekomstscenario's goed met elkaar te kunnen vergelijken.

Om de huidige situatie van het warmtenet en de bijbehorende organisatie beter en vollediger in beeld te krijgen én om betrokken partijen actief te betrekken bij het vervolgproces, organiseren de partners in de buurt begin 2026 een aantal gerichte activiteiten. Dit betreft onder meer:

- het voeren van gesprekken met eigenaren en bewoners van appartementencomplexen en VvE's. Het doel is om beter inzicht te krijgen in de problemen die bij het huidige warmtenet worden ervaren, bijvoorbeeld gerelateerd aan betaalbaarheid, governance of staat van de leidingen in het gebouw.
- het actief benaderen van alle VvE's waarin de woningcorporaties geen bezit hebben, met als doel inzicht te verkrijgen in de staat van het leidingnetwerk, eventuele knelpunten en de wensen van eigenaren en bewoners.

Zodra de voorkeursoplossing(en) zijn bepaald en er duidelijkheid is over het vervolgproces, wordt een besluitvormingsfase gestart. Ieder1, Rentree, Ennatuurlijk en de gemeente Deventer en mogelijk ook Enexis, bepalen in gezamenlijkheid hoe het traject wordt voortgezet en welke rol en verantwoordelijkheid iedere partij daarin vervult. Hierin wordt ook de rol van de VvE's meegenomen. De verwachting is dat deze fase wordt vastgelegd in een overeenkomst, waarin de afspraken over samenwerking, rollen, kosten en verantwoordelijkheden expliciet worden vastgelegd.

In de vervolgfase worden waarschijnlijk de volgende aspecten nader onderzocht:

- **Kosten en betaalbaarheid:** het uitwerken van de businesscase van de voorkeursoplossing(en), inclusief eventuele alternatieven;
- **Organisatie:** het verkennen van mogelijke organisatie- en samenwerkingsvormen voor de voorkeursoplossing(en) en/of scenario's, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de effecten van de nieuwe Wet collectieve warmtevoorziening (Wcw).

Op basis van deze informatie volgt ook een overzicht van wat de voorkeursoplossing betekent voor woningeigenaren, bewoners en gebouweigenaren en worden de verschillen van de alternatieven in kaart gebracht. Een belangrijk onderdeel van deze vervolgaanpak is het gesprek met bewoners, VvE's en andere (zakelijke) afnemers. Ook daarover maken we afspraken in de overeenkomst.

Het doel is om tot een gezamenlijke voorkeursrichting te komen, die wordt vastgelegd in de actualisatie van dit warmteplan.

## 6. Aanpak isoleren grondgebonden woningen

Goed isoleren draagt direct bij aan het verminderen van het aardgasverbruik, één van de belangrijke doelstellingen voor heel Deventer. Voor bewoners betekent dit lagere energielasten en meer wooncomfort. Ook wanneer de toekomstige warmteoplossing nog niet vaststaat, blijft isoleren daarom een logische en noodzakelijke eerste stap

### Stand van zaken

De meeste grondgebonden woningen in de Deltabuurt zijn matig geïsoleerd. Uit gesprekken met bewoners blijkt dat een deel van de woningen door de jaren is verbeterd, maar dat verdere verduurzaming noodzakelijk is om de wijk toekomstbestendig te maken. In 2025 zijn alle bewoners van de Zoomkade per brief geïnformeerd en vervolgens persoonlijk benaderd. Met een aantal bewoners zijn verdiepende gesprekken gevoerd, waarbij één huishouden directe ondersteuning ontving bij het organiseren van isolatie- en subsidiemaatregelen. Deze eerste ervaringen bevestigen dat bewoners behoefte hebben aan praktische begeleiding, inzicht in de opbrengsten van isolatiemaatregelen en ondersteuning bij de organisatie van het proces. De gemeente faciliteert dit met informatie, warmtescans en subsidieadvies, in samenwerking met energiecoaches en in aanvulling op de verduurzamingsactiviteiten van corporaties ieder1 en Rentree. Ervaringen in de Zoomkade en andere buurten laten zien dat een persoonlijke, herhaalde benadering het meest effectief is. Een eenmalig bezoek leidt zelden tot actie; continuïteit en follow-up zijn noodzakelijk. Daarom wordt voor de Deltabuurt een gestructureerde en programmatische aanpak ingericht. Deze aanpak richt zich op 277 grondgebonden woningen, verdeeld over meerdere woningclusters.

### Natuurvriendelijk isoleren en comfort in de zomer

Bij het isoleren van woningen in de Deltabuurt wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan natuurvriendelijk isoleren. Woningen en gebouwen in de buurt bieden mogelijk verblijfplaatsen aan beschermde diersoorten zoals vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Door bij isolatiewerkzaamheden rekening te houden met deze soorten – bijvoorbeeld door het toepassen van natuurvriendelijke werkwijzen en het aanbrengen van vervangende nest- of verblijfplaatsen – kan isolatie doorgaan zonder schade aan de natuur. De gemeente stimuleert deze werkwijze en biedt hierover informatie en ondersteuning.

Goede isolatie draagt niet alleen bij aan lagere energiekosten en comfortabelere winters, maar helpt ook om woningen koeler te houden tijdens warme zomers. In de Deltabuurt, waar veel woningen compact zijn en beperkt geventileerd, neemt hittestress toe. Door isolatie te combineren met zonwering, ventilatiemaatregelen en waar mogelijk koelingsoplossingen, wordt het binnenklimaat gezonder en aangenamer. Dit is extra belangrijk voor kwetsbare bewoners, zoals ouderen en jonge kinderen, en sluit aan bij het bredere doel om woningen toekomstbestendig en comfortabel te maken. Dit nemen wij mee in de adviezen. En daarnaast zullen we bij het komen tot een voorkeursoplossing voor warmte ook de mogelijkheid tot koelen meenemen in de afweging.

### Aanpak 2026

In de aanpak worden bewustwording, ondersteuning en uitvoering op een samenhangende manier georganiseerd. De kern van deze aanpak bestaat uit de volgende elementen:

### **Van informeren naar isoleren per blok**

1. Gebiedsgerichte planning en segmentatie  
De 277 woningen worden per blok of straat geanalyseerd op bouwjaar, staat van isolatie, eigendomssituatie en eerdere verduurzamingsstappen. Dit vormt de basis voor een gedifferentieerde, gebiedsgerichte werkwijze. Het betreft veelal compacte woningblokken van circa vijf aaneengesloten woningen, die in de uitvoering als logisch segment worden opgepakt.
2. Persoonlijk contact als uitgangspunt  
De gebiedsregisseur, buurtmaker en energiecoaches benaderen bewoners via deur-tot-deur gesprekken om behoeften, vragen en mogelijke belemmeringen te inventariseren. Waar bewoners niet thuis zijn, wordt een uitnodiging achtergelaten om alsnog contact op te nemen. Deze fase richt zich op bewustwording en het wegnemen van drempels.
3. Inzet van warmtescans en maatwerkadvies  
Bewoners die verdere interesse tonen, kunnen een warmtescan of QuickScan van hun woning ontvangen. Daarnaast behoort een bezoek van een energiecoach tot de mogelijkheden, waarbij de uitkomsten persoonlijk worden toegelicht en vertaald naar concrete isolatiemaatregelen, inclusief kostenindicaties, besparingen en subsidiemogelijkheden.
4. Ondersteuning bij besluitvorming en uitvoering  
De gemeente kan bewoners ondersteunen bij administratieve stappen die nodig zijn om isolatiemaatregelen te realiseren, zoals het invullen van subsidieaanvragen (onder andere ISDE en het Deventer Isolatieprogramma) en andere benodigde formulieren. De uitvoering van isolatiemaatregelen en het opvragen en beoordelen van offertes blijft de verantwoordelijkheid van bewoners zelf, waarbij het streven is dat zij elkaar steeds meer gaan ondersteunen en leren van elkaars ervaringen.
5. Nazorg en herhaald contact  
Na uitvoering van maatregelen wordt actief teruggekoppeld of de werkzaamheden naar tevredenheid zijn uitgevoerd en wordt gekeken welke aanvullende stappen mogelijk zijn. Ook worden bewoners die nog niet in actie zijn gekomen, opnieuw benaderd om deelname te stimuleren.
6. Monitoring  
De voortgang per woningcluster wordt vastgelegd: bereik, deelname, uitgevoerde maatregelen en subsidieaanvragen. Deze informatie wordt periodiek gedeeld met betrokken partners en vormt input voor het bijsturen van de aanpak en voor de voorbereiding van de actualisatie van het warmteplan.

### **Klussendienst**

In de Deltabuurt zetten we een klussendienst op, gebaseerd op het concept van de Deventer Werkplaats. We starten met het werven van een hoofdklusser, bij voorkeur iemand uit de buurt zelf, zodat de dienst stevig lokaal wordt verankerd en goed aansluit bij de behoeften van bewoners.

De klussendienst biedt praktische, laagdrempelige ondersteuning en is belangrijk om bewoners mee te nemen in de warmtetransitie en ervoor te zorgen dat niemand buiten de boot valt.

### Ondersteunende activiteiten

Naast een gestructureerde aanpak per woning zoals hierboven omschreven zullen we een aantal activiteiten organiseren, zodat het onderwerp isoleren zichtbaar blijft. Denk hierbij aan een winactie en het uitdelen van bespaartassen.



*Foto: Mercurius makelaars*

## 7. Aanpak isoleren VvE georganiseerde woningen

Isoleren binnen een VvE is vaak complex en vraagt om meer dan alleen technische oplossingen.

*Waarom isoleren bij een VvE een uitdaging is*

- **Besluitvorming:** Voor grote maatregelen zoals gevel-, dak- of vloerisolatie is een formeel besluit van de VvE nodig. Dat gebeurt in de algemene ledenvergadering (ALV) en vereist een meerderheid van stemmen. Als niet genoeg eigenaren akkoord gaan, kan het plan niet doorgaan. Er is vaak weinig betrokkenheid van woningeigenaren bij hun VvE door gebrek aan kennis of andere belangen.
- **Verskillende belangen:** In één VvE zitten vaak eigenaar-bewoners, particuliere verhuurders en soms woningcorporaties. Hun financiële mogelijkheden en prioriteiten verschillen, waardoor het lastig is om iedereen op één lijn te krijgen.
- **Financiën:** Isoleren kost geld. VvE's moeten samen sparen of een lening afsluiten. Niet alle leden kunnen of willen hogere bijdragen betalen. Dit vraagt om goede uitleg over subsidies, leningen, maandlasten en extra ondersteuning voor woningeigenaren die door de verhoogde maandlasten in de problemen kunnen komen.
- **Organisatie en kennis:** Veel VvE-besturen hebben beperkte tijd en kennis van verduurzaming. Het proces van offertes, subsidies en planning is ingewikkeld, vraagt veel tijd en soms begeleiding.

### Stand van zaken

Landelijk en ook binnen gemeente Deventer is er steeds meer hulp voor VvE's. Voor VvE's in Deltabuurt is de volgende ondersteuning aanwezig:

Landelijk

- Er zijn verschillende subsidies beschikbaar (o.a. SVVE-subsidie, ISDE-subsidie en VvE Energiebespaarlening (Warmtefonds))
- Versoepelde besluitvorming: Landelijke regels maken het makkelijker om verduurzaming in ALV's goed te keuren.

Gemeente Deventer

- Gratis quickscan: een globaal inzicht in de technische mogelijkheden voor verduurzaming.
- Trainingen voor VvE-besturen: Hoe organiseer je besluitvorming, financiering en uitvoering.
- Subsidies:
  - Lokale isolatiesubsidie (aanvullend op ISDE).
  - Extra subsidie voor individuele woningeigenaren met een laag inkomen.
- Hulp bij aanvragen van leningen en subsidies.
- VvE-adviseur: Persoonlijke begeleiding door de gebiedsregisseur warmte in de Deltabuurt. De gebiedsregisseur helpt een VvE vooral om op gang te komen. Hij is niet de technisch adviseur, maar weet wel de weg naar subsidies, leningen en deskundigen, weet welke stappen nodig zijn en zorgt dat de VvE het proces kan starten. Een VvE kan ervoor kiezen om een procesbegeleider, mogelijk via de beheerorganisatie, in te huren die de VvE helpt bij het besluitvormingsproces: hij of zij begeleidt vergaderingen, zorgt voor draagvlak en structuur en helpt alle betrokken om samen tot een besluit en uitvoering te komen.

In figuur 1 op bladzijde 22 staat het volledige stappenplan omschreven.

Op basis van de energielabels en gevoerde gesprekken is de verwachting dat bijna alle flats slecht geïsoleerd zijn (minimaal twee geïsoleerde bouwdelen), op één uitzondering na. Alleen de flat aan de Deltalaan, geheel in eigendom van ieder1, is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A/A+. Voor alle andere flats ligt er een isolatieopgave. Rentree bezit woningen in tien VvE's in de Deltabuurt en merkt dat het realiseren van isolatie niet eenvoudig is. Het proces is tijdrovend en vraagt veel inzet om alle eigenaren mee te krijgen. Rentree zet deze stappen bij de VvE's waar zij zelf eigenaar zijn. In 2025 heeft de gebiedsregisseur contact gehad met enkele woningeigenaren van andere VvE's. Daaruit blijkt dat ook sommige particuliere verhuurders bereid zijn om te verduurzamen. De uitdaging ligt vooral in het organiseren van het proces en het vinden van een passende financiering.



Foto: Bart Ros en Deventer Marketing



Figuur 1: Stappenplan

MVGM, full service VvE beheerder en beheerder van 4 VvE's in de Deltabuurt, hanteert een duidelijk stappenplan dat start bij bewustwording: zij gaan in gesprek met VvE-bestuurders over mogelijke voordelen en kosten van verduurzaming, organiseren bijeenkomsten en agenderen verduurzaming in de ledenvergadering. Daarna volgen technische adviezen (zoals energieprestatieadviezen), het opstellen van businesscases met verschillende scenario's en het betrekken van bewoners via enquêtes. MVGM neemt actief het initiatief en biedt procesbegeleiding om de VvE stap voor stap richting uitvoering te leiden. Armeva is beheerder van het merendeel van de VvE's in de Deltabuurt. Armeva is vooral actief als vastgoedbeheerder voor VvE's in Deventer, met kennis van onderhoudsverplichtingen en beheerzaken. Hun hoofdfocus ligt op administratief en technisch beheer vanuit huur- en beheercontracten, niet specifiek op verduurzaming. Zij functioneren voornamelijk als beheerpartij, verantwoordelijk voor onderhoud en vastgoedzaken. Beide beheerorganisaties en Rentree en Leder1 hebben meegedacht met een aanpak voor de Deltabuurt. VvE's kiezen hun eigen beheerder, er zijn naast MVGM en Armeva nog andere beheerders actief in de Deltabuurt en dit kan ook wisselen gedurende een periode.

### **Routekaart 2026 en verder**

Rentree, MVGM, Armeva en gemeente Deventer starten samen met een gestructureerde VvE aanpak in de Deltabuurt. Deze start met het in kaart brengen van de stand van zaken per VvE. Hoe zijn ze georganiseerd? Ligt er al een onderhoudsprogramma en zitten hier ook al duurzaamheidsmaatregelen in? Is de financiering al in kaart gebracht en welke hulp heeft de VvE nodig? We brengen dus in beeld waar een VvE staat in het stappenplan zoals hierboven beschreven.

De gebiedsregisseur is samen met de beheerorganisatie het vaste aanspreekpunt voor VvE's bij verduurzaming. Voor VvE's die hun organisatie nog niet op orde hebben, bieden we gratis trainingen en ondersteuning. Ervaringen in andere buurten in 2025 laten zien dat het starten met een algemene informatiebijeenkomst essentieel is: pas na deze bijeenkomst begrijpen woningeigenaren wat isoleren vraagt en of en welke hulp zij nodig hebben. Daarom organiseren we eerst een bijeenkomst en bieden vervolgens trainingen aan, zodat elke VvE alle stappen in het proces doorloopt. We bieden verspreid over enkele jaren gratis quickscans aan. Omdat de flats in de Deltabuurt grotendeels vergelijkbaar zijn, starten we met twee tot drie quickscans. Op basis van deze resultaten ontwikkelen we een standaardscan die als model dient voor de overige flats.

MVGM ontwikkelt een isolatieaanpak waarbij flats per cluster worden gebundeld om schaalvoordeel te realiseren. Dit gebeurt in samenwerking met Rentree, de gemeente en Armeva. Tegelijkertijd zoeken alle partijen gezamenlijk naar financieringsmogelijkheden, zowel regionaal (bijvoorbeeld via het Energiefonds Overijssel) als landelijk (ministeries en regelingen).

## 8. Elektriciteitsnet

De uitvoering van dit plan heeft naar verwachting in de komende vijf jaar geen grote gevolgen voor het elektriciteitsnet en het aardgasnetwerk. We verwachten dat in de komende jaren weinig woningen volledig aardgasvrij worden; de nadruk ligt op het isoleren van woningen. De ontwikkeling van een nieuwe collectieve warmteoplossing kan op termijn meer elektriciteit vragen dan het huidige gasgestookte warmtenet. Naar verwachting wordt deze transitie echter niet binnen de komende vijf jaar gerealiseerd, waardoor de impact op het elektriciteitsnet op korte termijn beperkt blijft.

### Verzwarend elektriciteitsnet

De Deltabuurt is grotendeels gebouwd in de jaren '60. Het elektriciteitsnet is waarschijnlijk in deze periode aangelegd en sindsdien niet structureel verzwakt. Dit maakt het lastig om nu al een harde uitspraak te doen over de netimpact van toekomstige warmteoplossingen, omdat deze sterk afhankelijk is van de uiteindelijke keuzes en het tempo van verduurzaming.

Enexis vernieuwt en verbetert het elektriciteitsnet buurt voor buurt via de zogenoemde buurtaanpak, waarmee werkzaamheden efficiënter worden uitgevoerd en overlast wordt beperkt. Tijdens deze aanpak worden nieuwe, dikkere kabels aangelegd en elektriciteitshuisjes gebouwd of verbeterd. Het bestaande gasgestookte warmtenet is meegenomen in de meest recente prognoses, die hebben geleid tot de huidige planning van de buurtaanpak voor de Deltabuurt in 2036.

Hoewel deze buurtaanpak relatief laat gepland staat, betekent dit niet dat het elektriciteitsnet momenteel voldoende capaciteit heeft voor grootschalige verduurzaming. Mogelijk zijn er bij verdere verduurzaming in de buurt ook aanpassingen aan het elektriciteitsnet nodig.



In het kader van de buurtaanpak is berekend dat als alle woningen volledig overstappen op elektrisch verwarmen en koken, en het aantal zonnepanelen en elektrische auto's blijft groeien, er naar verwachting circa negen verzwakte en/of extra transformatorstations nodig zijn en moet ongeveer zes kilometer aan ondergrondse laagspanningskabels worden verzwakt. De daadwerkelijke elektriciteitsvraag kan echter hoger of lager uitvallen, afhankelijk van de gekozen warmteoplossing (bijvoorbeeld een collectief warmtenet versus individuele elektrische oplossingen). Wanneer het voorkeursalternatief voor de warmteoplossing bekend is en duidelijk is wanneer deze gerealiseerd moet worden, kan Enexis de netimpact gericht doorrekenen. Enexis zal hierbij betrokken blijven. Op basis daarvan kan blijken dat (lokale) netverzwaring nodig is, die niet per se via de buurtaanpak hoeft te lopen, maar ook ad hoc kan worden opgepakt. Daarnaast werken partijen in het gebied samen aan het ontwikkelen van netbewuste aanpakken.

## 9. Betrokken partijen

In de Deltabuurt hebben gemeente Deventer, Rentree, ieder1, Ennatuurlijk, Enexis en MVGM en Armeva en de sociale partners in de wijk samengewerkt om te komen tot dit plan. Deze samenwerking zetten de partners voort, ieder vanuit zijn of haar eigen rol, hieronder beschreven:

**Woningeigenaren** zijn de belangrijkste groep in de buurt. Zij zijn verantwoordelijk voor de verduurzaming van hun woning. In de Deltabuurt is geen georganiseerde bewonersgroep aanwezig. De input voor dit plan is vooral opgehaald door individuele gesprekken met woningeigenaren.

**VvE's** vormen een speciale groep onder de woningeigenaren. Een VvE is een verplichte organisatie voor eigenaren van de appartementen in de Deltabuurt die gezamenlijk het beheer en onderhoud regelen van de gemeenschappelijke delen van een gebouw, zoals het dak, de gevel, de hal en de lift. Als iemand een appartement koopt in de Deltabuurt, wordt hij of zij automatisch en van rechtswege lid van de VvE van dat complex, inclusief de plicht om VvE-bijdragen te betalen. Besluiten over isoleren lopen dus via de VvE in plaats van per individuele eigenaren.

**Woonbedrijf Ieder1 en Rentree** spelen een sleutelrol in het verduurzamen van de woningvoorraad in Deventer. Ieder1 bezit 52 woningen in de Deltabuurt, Rentree 345 woningen.

Beide corporaties werken samen met de gemeente en Enexis in het programma Fossielvrij betaalbaar en circulair wonen (FBCW), waarin afspraken worden gemaakt over gebiedsgerichte aanpakken. Deze afspraken zijn aanvullend op de formele prestatieafspraken, die jaarlijks apart worden vastgelegd tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties.

In de Deltabuurt neemt Rentree actief deel aan de VvE-aanpak en werkt mee aan gezamenlijke verduurzamingsoplossingen. Ieder1 heeft geen bezit in de VvE's, maar stelt haar kennis en ervaring beschikbaar vanuit eerdere projecten. Beide corporaties dragen bij aan het ontwikkelen van de warmteoplossing en hadden in 2025 een voortrekkersrol bij de scenariostudie vanuit hun rol als woningeigenaar. Deze rol behouden zij in 2026 bij de verlengde verkenning. Rentree zal binnen de VvE's waar ze eigendom hebben, een actieve rol nemen in het verduurzamen. Rentree zal deze kennis en ervaring delen, zodat deze kennis ook ingezet kan worden om andere VvE's te activeren.



Foto: Bart Ros

**VvE Beheerders:** MVGM en Armeva zijn door VvE's ingehuurd als beheerders en vervullen daarmee een ondersteunende en uitvoerende rol namens de VvE. ARMEVA is een beheerder die zich primair richt op VvE-beheer, terwijl MVGM een fullservice vastgoedbeheerder is die VvE's breder ondersteunt, waaronder ook bij verduurzaming en energiemaatregelen. MVGM en ARMEVA zijn betrokken bij het opstellen van dit warmteplan en de aanpak in de buurt vanuit hun rol in het beheer en hun kennis van de gebouwen en de buurt. Hun betrokkenheid richt zich met name op het adviseren en ondersteunen bij vraagstukken rondom isolatie en gebouwgebonden maatregelen. Daarnaast zijn in de Deltabuurt meerdere beheerders actief en kan het beheer in de tijd wijzigen, bijvoorbeeld door wisseling van beheerder door een VvE. In 2026 wordt daarom in kaart gebracht welke overige beheerders betrokken zijn, zodat zij actief kunnen worden meegenomen in het vervolgproces.

**Ennatuurlijk:** is eigenaar en exploitant van het warmtenet in de Deltabuurt en verantwoordelijk voor aanleg, beheer en onderhoud van het netwerk en de levering van warmte. Het bedrijf zorgt voor een betrouwbare warmtevoorziening en werkt aan verduurzaming van haar bronnen, met als ambitie een CO<sub>2</sub>-neutraal net in 2040. Ennatuurlijk wil samen met gemeenten en corporaties haalbare oplossingen ontwikkelen en hierbij woningeigenaren actief betrekken. In de Deltabuurt wil Ennatuurlijk samen met de gemeente en VvE's onderzoeken welke invloed de nieuwe Wet collectieve warmtevoorziening (Wcw) heeft op haar rol en hoe publieke belangen en betaalbaarheid worden geborgd.

**Gemeente Deventer** heeft verschillende rollen in de Deltabuurt als het om de energietransitie gaat:

- **Regisseur:** De regisseursrol betekent dat de gemeente de lokale warmtetransitie stuurt en coördineert: zij bepaalt in het warmteprogramma en de warmteplannen welke wijken wanneer van het gas gaan, verbindt partijen om te zorgen voor betaalbare, duurzame oplossingen. In de Deltabuurt wordt deze regierol vertaald in het organiseren en uitvoeren van dit plan samen met partijen.
- **Toezicht en betaalbaarheid:** Onder de Wcw krijgt de gemeente wettelijke taken bij warmtenetten, zoals het aanwijzen van warmtekavels en warmtebedrijven en het borgen van publieke belangen.
- **Warmtebedrijf:** De gemeente is bezig met de oprichting van een eigen warmtebedrijf dat mogelijk een rol kan spelen in de warmteoplossing voor de Deltabuurt. De eventuele rol van het warmtebedrijf wordt onderzocht en besproken met Ennatuurlijk als we de voorkeursoplossing(en) de organisatievormen gaan uitwerken.
- **Sociale regierol:** In de Deltabuurt vervult de gemeente Deventer een sociale regierol vanuit de vastgestelde buurtagenda, waarbij de nadruk ligt op het behouden en versterken van sociale cohesie in een wijk met relatief lage financiële buffers. Zo stimuleert de gemeente bewonersinitiatieven en ontmoetingen, en zorgt voor communicatie en overlastbeheer. De ambities vanuit de buurtagenda is ook om de energietransitie te verbinden met bredere opgaven in de buurt – zoals woningkwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid. De buurtmakelaar vervult in ieder geval in 2026 een rol in het verbinden van mensen in relatie tot de activiteiten in dit warmteplan.

**Enexis** is als regionale netbeheerder verantwoordelijk voor het beheren, onderhouden en toekomstbestendig maken van het elektriciteits- en gasnet in de Deltabuurt. In de warmtetransitie ondersteunt Enexis de Deltabuurt door inzicht te geven in de capaciteit van het stroomnet, de gevolgen van het afbouwen van het gasnet en de mogelijkheden voor nieuwe duurzame warmteoplossingen. Daarnaast adviseert Enexis over de impact van keuzes zoals elektrificatie of verduurzaming van het bestaande warmtenet, en stemt zij investeringen in het netwerk af op de

planning voor isolatie en eventuele nieuwe warmtebronnen. Dit laatste gebeurt via het lokale platform Fossilvrij en betaalbaar en circulair wonen.

Als de voorkeursoplossing voor de warmteoplossing helder is, zullen bovenstaande partijen samen met of in samenspraak met de VvE's afspraken maken over hun rol, verantwoordelijkheden en kosten voor het vervolg.

**Partners uit de wijk:** er is een groot sociaal netwerk in de Deltabuurt. Zowel formeel als informeel. Denk hierbij aan aanjager vanuit Huis van de Wijk, burennetwerk, basisschool, kerkgemeenschap, opbouwwerk, maatschappelijk werk, ouderenadvies, verpleegkundig consulenten, jongerenwerk, wijkagent, wijkbeheer, toezicht, woonmakelaars, maar ook vriendengroepen, VvE's, families. Met de professionele partijen is geïnventariseerd wat hun rol kan zijn in de warmte transitie. We kijken per activiteit bij welke partner we kunnen aanhaken en/of welke partner we nodig hebben om doelen te bereiken. De buurtmakelaar gaat in ieder geval in 2026 samen met de gebiedsregisseur aan de slag vanuit de warmtetransitie met als doel verbindingen te zoeken en in te zetten.



Foto: Bart Ros en Deventer Marketing

## 10. Organisatie

De opgave is uitgewerkt langs drie sporen:

1. de warmteoplossing,
2. het isoleren van grondgebonden woningen en
3. het isoleren van de appartementen in VvE verband.

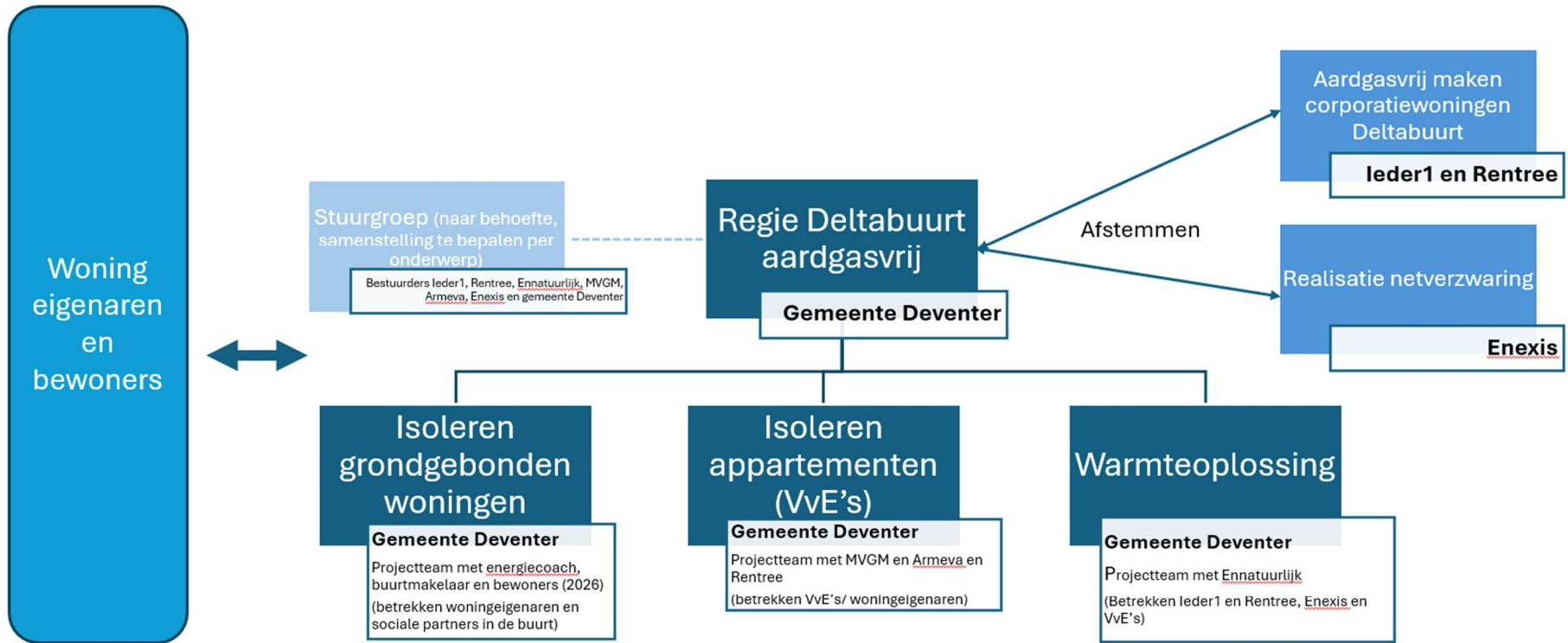
De gemeente voert de regie over de totale opgave en trekt beide isolatiesporen. Ennatuurlijk kan begin 2026 nog geen uitspraken doen over hun toekomstige rol, omdat zij — mede vanwege landelijke ontwikkelingen — intern hun strategie nog bepalen. Om toch voortgang te realiseren, neemt de gemeente voorlopig de regie op het spoor 'warmteoplossing' op zich en stemt zij dit proces af met Ennatuurlijk. In 2026 ligt de focus vooral op het onderzoeken van de potentie van de geïdentificeerde alternatieve warmtebronnen en het in kaart brengen van de huidige situatie. Ennatuurlijk levert hiervoor, net als in 2025, inhoudelijke input vanuit haar rol als gesprekspartner en kennisdrager, maar neemt vooralsnog geen trekkersrol.

In het onderstaande schema is de organisatie voor in ieder geval het jaar 2026 weergegeven. Zodra er duidelijkheid is bij Ennatuurlijk kan het noodzakelijk zijn de rollen en verantwoordelijkheden aan te passen. Naar verwachting wijzigt de organisatievorm in ieder geval als er meer duidelijkheid is over de voorkeursoplossing voor de warmteoplossing en deze verder wordt uitgewerkt. De organisatie voor het vervolg, inclusief de rol en samenstelling van een stuurgroep, zal worden vastgelegd in een te sluiten overeenkomst.

Vooralsnog vormen we geen stuurgroep, behalve als daar aanleiding voor is. De bestuurders worden door hun eigen vertegenwoordiging in de opgave geïnformeerd over de voortgang. Waar nodig komen bestuurders bij elkaar voor specifieke besluiten, bijvoorbeeld over het warmtenet.

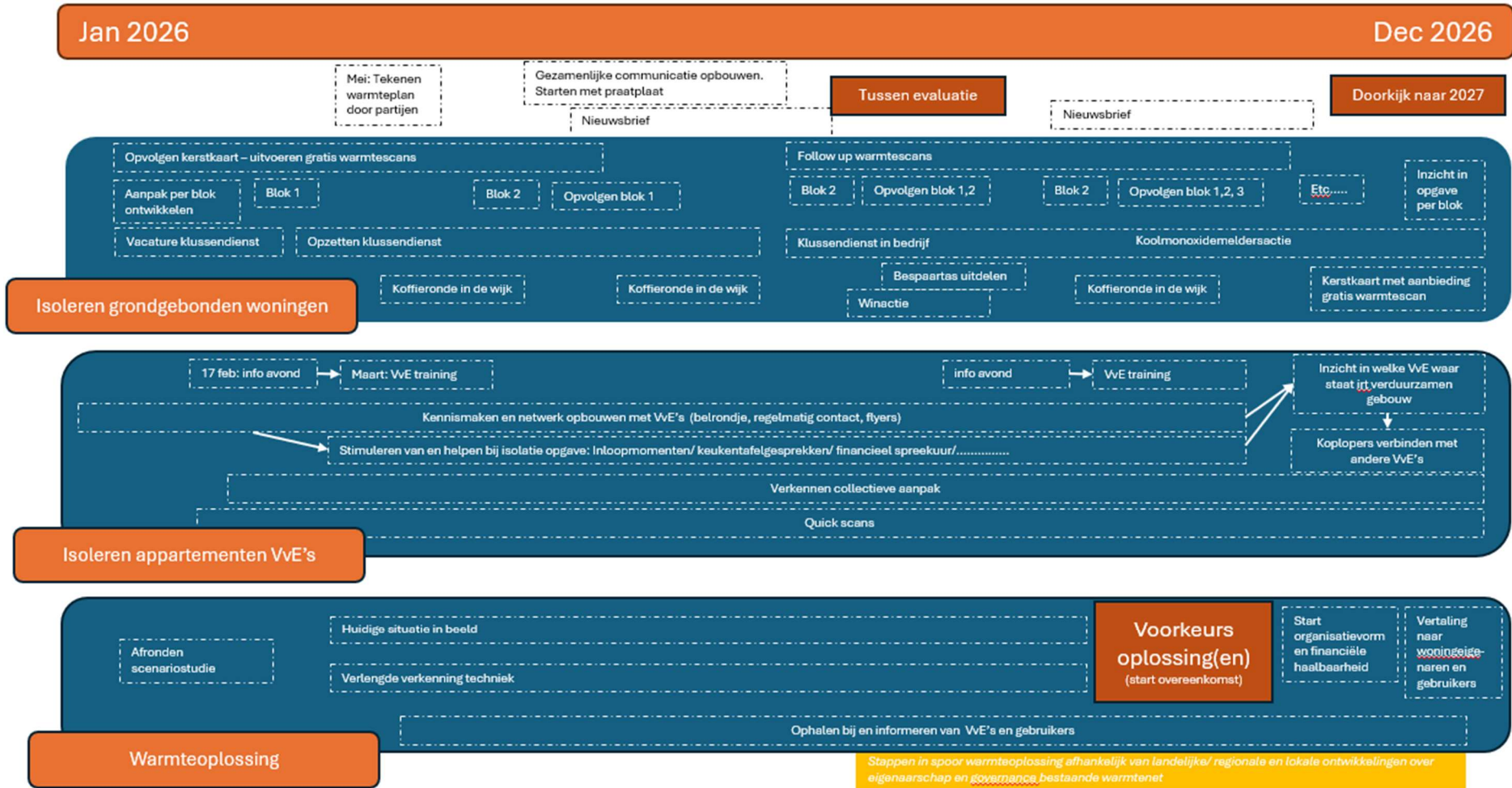


Projectorganisatie Deltabuurt 2026- 2027



# 11. Jaarplanning

## Planning Deltabuurt aardgasvrij 2026



## 12. Communicatie

Een voorwaarde voor succes is dat we de verschillende groepen bewoners bereiken. Hun aandacht krijgen en vasthouden vraagt om een constante inzet van communicatie. Op basis van de activiteiten maken we een jaarlijks een communicatieplanning.

### Uitgangspunten

De uitgangspunten en doelstellingen voor de communicatie zijn:

- Bewoners zien partijen als lokale en betrouwbare afzender
- De communicatie is begrijpelijk, eerlijk, persoonlijk met een vleugje fun
- We communiceren met bewoners op de plek waar zij zich bevinden
- We stemmen onze communicatie af op de buurt en op de verschillende leefomstandigheden en woonsituaties van bewoners
- Alle uitingen zijn geschreven vanuit de belevingswereld van bewoners. Voor hen moet het duidelijk zijn welk voordeel er te halen valt. In de Deltabuurt vraagt dit om ook te communiceren in andere talen dan het Nederlands
- We maken duidelijk dat mensen op hun eigen tempo mogen verduurzamen
- We zetten vooral visuele middelen in en teksten houden we kort
- We gebruiken foto's van bewoners van Deltabuurt
- Brieven adresseren we op naam waar dit binnen AVG mogelijk is. Brieven "aan de bewoner(s) van dit adres" belanden meestal ongeopend bij het oud papier.
- We hanteren Duurzaam Deventer als afzender voor de isolatiesporen. Specifieke boodschappen over het onderzoek naar de toekomstige warmteoplossing hebben voorlopig afzender gemeente Deventer en in overleg met Ennatuurlijk kan dit ook een gezamenlijke boodschap zijn.

### Aanpak

We leggen in de loop van 2026 samen met alle betrokken partijen een aantal uitgangspunten vast, zoals de kernboodschap, wie wanneer communiceert onder welke afzender etc. We maken gebruik van het klantreis (marketing) model: See – Think - Do – Care als hulpmiddel bij de communicatie. Dit is een model dat toewerkt naar een duidelijk doel, actie of event. Bewoners kunnen zich gelijktijdig in verschillende fasen van dit model bevinden. Omdat we ons focussen op alle fasen komen we al op een eerder moment in contact met de doelgroepen. De inhoud van onze communicatie stemmen we af op de betreffende fase van de doelgroep.

### Centrale boodschap

De gemeente en bewoners maken samen de Rivierenwijk stap voor stap klaar voor wonen zonder aardgas. Dat betekent dat we anders gaan koken en ons huis verwarmen. We gaan over op duurzame energie. Zodat we niet meer afhankelijk zijn van gas uit het buitenland. Wij helpen je bij het maken van keuzes. De eerste stap: je huis isoleren en goed ventileren. Zo woon je fijner en je bespaart geld. Je doet dit niet alleen. Je krijgt hulp en subsidie van de gemeente. Zo weet je waar je aan toe bent. Deze boodschap werken we uit per opgave: isoleren portiekflats, grondgebonden woningen en warmteoplossing.

### Van Deltabuurt naar Rivierenwijk

We sorteren met deze kernboodschap voor op een aanpak voor de gehele Rivierenwijk in plaats van de focus alleen op de Deltabuurt. De Rivierenbuurt staat geprogrammeerd voor 2026<sup>8</sup>. Vanuit bewonersperspectief en efficiëntie in de aanpak is het logisch de twee buurten samen te nemen. Een logische afbakening bepalen we in 2026.



Foto: Bart Ros en Deventer Marketing

<sup>8</sup> Warmteprogramma Deventer

### 13. Financiën

Voor de uitvoering van dit plan heeft de gemeente budget vanuit de CDOKE<sup>9</sup> middelen en het programma energietransitie. Hiervan worden met name de personele kosten van de gemeente gefinancierd, en benodigde onderzoeken en (een deel van) de activiteiten binnen het spoor isoleren grondgebonden woningen en appartementen vanuit VvE's. Binnen het spoor warmteoplossing zullen Ennatuurlijk en gemeente Deventer afspraken maken over de kosten.

Per jaar zal er een begroting opgesteld worden, waarin de inzet en kosten vanuit de gemeente zichtbaar zijn.

Andere partijen dragen hun eigen kosten die ze besteden aan uren en per situatie worden eventuele afspraken over bijdragen gemaakt.



*Foto: Bart Ros en Deventer Marketing*

<sup>9</sup> Tijdelijke regeling capaciteit decentrale overheden voor klimaat – en energiebeleid

## 14. Risico's en aandachtspunten

Als de voorkeursoplossing bekend is en er meer duidelijkheid is over het eigenaarschap en governance van de warmteoplossing, zullen betrokken partijen een gezamenlijke risicosessie houden om de belangrijkste risico's, afhankelijkheden en beheersmaatregelen scherp in beeld te brengen. Op dit moment zijn de volgende risico's en aandachtspunten zichtbaar:

- Onzekerheid over eigenaarschap en governance van het warmtenet kan leiden tot besluitvormingsvertraging en daarmee risico's voor de voortgang van deze urgente opgave.
- Ambitie versus regie: woningeigenaren zijn zelf aan zet bij de overstap naar aardgasvrij. De gemeente beschikt op dit moment niet over instrumenten om deze overstap af te dwingen. De stappen in dit plan dragen wel bij aan het mogelijk inzetten van de aanwijsbevoegdheid op een later moment.
- Financiële haalbaarheid en betaalbaarheid: onzekerheid over kosten voor bewoners kan leiden tot lagere participatie en vertraging in besluitvorming.
- Samenstelling Deltabuurt: De Deltabuurt kent een grote diversiteit, met relatief veel arbeidsmigranten en bewoners die de Nederlandse taal beperkt beheersen en over lagere inkomens beschikken. Deze samenstelling maakt de energietransitie in deze buurt extra complex. Waar in andere wijken bewoners zelfstandig stappen zetten richting isolatie, is in de Deltabuurt aanvullende en specifieke ondersteuning nodig. Dit betreft onder meer financiële hulp en de inzet van tolken om bewoners goed te kunnen bereiken en begeleiden.
- Afstemming met VvE's en diversiteit in besluitvormingsprocessen: VvE's kennen langere en complexere trajecten, wat impact kan hebben op de planning.
- Netcongestie is een belangrijk aandachtspunt in de Deltabuurt omdat de overstap van een gasgestookt systeem naar een ander collectief warmtesysteem een aanzienlijk beroep doet op de elektriciteitsinfrastructuur. De huidige netcapaciteit is hiervoor mogelijk onvoldoende, waardoor uitbreiding en slimme afstemming nodig zijn. Dit vraagt om innovatieve oplossingen om deze urgente opgave toch tijdig en haalbaar te realiseren.
- Wanneer het voorkeursalternatief eenmaal is bepaald, volgt nog een omvangrijk vervoltraject: het verkrijgen van vergunningen, de overgang van de huidige contractstructuur naar een toekomstig Wcw-model en de toets op uitvoerbaarheid voor VvE's vormen daarbij belangrijke risico's voor de planning.
- Bij het isoleren van woningen in de Deltabuurt vraagt het tijdig meenemen van natuurvriendelijke werkwijzen en aandacht voor hittestress extra afstemming en communicatie, zodat vertragingen worden voorkomen en woningen zowel ecologisch verantwoord als comfortabel blijven.

## 15. Effecten meten

In dit hoofdstuk beschrijven we welke doelen we de komende jaren hebben voor de Deltabuurt.

### Hoofddoel

Ons gezamenlijke doel is dat in 2050 de Deltabuurt aardgasvrij is door middel van een betaalbare<sup>10</sup> oplossing. Alle acties, evenementen en informatiemomenten die we organiseren dragen bij aan het behalen van dit doel. De eerste vier jaar (2026 – 2029) focussen we in ieder geval op het isoleren van de woningen. Tevens ligt de komende twee jaar de focus op het vinden van een duurzame en betaalbare warmteoplossing voor de Deltabuurt. We zoeken naar een oplossing die bij voorkeur opschaalbaar is, zodat ook de grondgebonden woningen via een collectieve voorziening verwarmd kunnen worden. Hierbij wordt ook gekeken naar de kansen voor opschaling met de Rivierenbuurt. Het streven is om uiterlijk 2027 de bewoners en woningeigenaren meer duidelijkheid te kunnen geven over de oplossing en hoe en door wie deze georganiseerd gaat worden.

Verwachting is dan ook dat de looptijd van dit warmteplan slechts 2 jaar is en dat er uiterlijk eind 2027 een geactualiseerd warmteplan komt waarin de eindoplossing gepresenteerd wordt. Mogelijk kan er dan ook meer duidelijkheid gegeven worden over eventuele warmtekavels en de aanwijsbevoegdheid.

### Indicatoren

Ondertussen gaan we wel aan de slag met het stimuleren van woningeigenaren om hun woningen te isoleren. Om te meten hoeveel effect de activiteiten en evenementen hebben, monitoren we aan de hand van een aantal indicatoren. Veel van deze data komt uit openbare databronnen (CBS) en loopt twee jaar achter. Hierdoor kunnen we pas twee jaar later het volledige effect van de aanpak zien. Op basis van deze inzichten passen wij de aanpak aan. De indicatoren zijn nu gelijk aan de indicatoren in andere wijken, zodat we ook kunnen vergelijken:

1. Aardgasverbruik
2. Aantal aardgasaansluitingen
3. Energielabels
4. Elektriciteitsverbruik

<sup>10</sup> Onder de Wcw moeten tarieven kostengebaseerd worden, en niet gekoppeld aan de gasprijs. Dit gebeurt gefaseerd en de ACM stelt hiervoor maximumtarieven vast. De definitie van 'betaalbaar' wordt nog uitgewerkt.

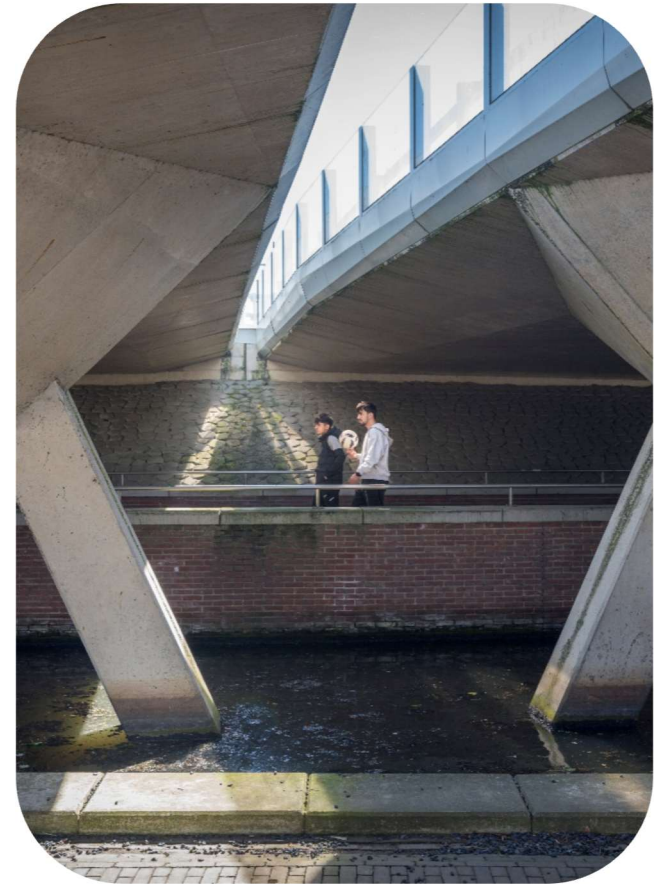


Foto: Bart Ros

5. Belasting van het elektriciteitsnet (door netbeheerder)
6. Huisbezoeken van de energiecoaches
7. Aantal aanvragen en toekenningen subsidie Deventer Isoleert (isolatiesubsidie woningen met lage WOZ-waarde)
8. Aantal aanvragen en toekenningen subsidie Deventer Helpt Isoleren (subsidie voor woningeigenaren met een laag inkomen)
9. Aantal toekenningen ISDE-subsidie
10. Opkomst bijeenkomsten/evenementen
11. Succes campagnes vanuit communicatie

De gemeente werkt toe naar een gemeentebrede monitoring, deze is nog in ontwikkeling. Deze indicatoren kunnen dus nog wijzigen. Niet van alle indicatoren zijn betrouwbare of complete gegevens beschikbaar. Zo hebben we geen toegang tot verbruiksgegevens op woning- of gebouwniveau. Geaggregeerde data van Enexis zijn niet goed bruikbaar, omdat de woningen die aangesloten zijn op het warmtenet een vertekend beeld geven. Hierdoor kunnen we momenteel alleen monitoren op het aardgasverbruik op buurtniveau.

Als de metingen van de effecten daartoe aanleiding geven, passen de partners de activiteiten aan.

## Bijlage 1: begrippenlijst:

**Warmte-koudeopslag (WKO):** warmte in de zomer opslaan in de bodem en in de winter gebruiken.

**Wet collectieve warmtevoorziening (Wcw):** nieuwe wet die gemeenten meer regie geeft op collectieve warmte (zoals warmtenetten).

**Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw):** nieuwe wet die gemeenten juridische instrumenten geeft om de warmtetransitie wijkgericht te organiseren en uiteindelijk het gebruik van aardgas in wijken te beëindigen.

**Warmtekrachtkoppeling (WKK):** installatie die tegelijk elektriciteit en warmte produceert.

**Meerjarenonderhoudsplan (MJOP/DMJOP):**

Planning voor onderhoud en investeringen, waarbij een duurzaam MJOP ook isolatie en energieopwek meeneemt.

**Algemene ledenvergadering (ALV):** het besluitvormingsmoment in een VvE, waar eigenaren stemmen over voorstellen.

**Vereniging van Eigenaars of Eigenaren (VvE):** een verplichte organisatie voor eigenaren van appartementen die gezamenlijk het beheer en onderhoud regelen van de gemeenschappelijke delen van een gebouw, zoals het dak, de gevel, de hal en de lift. Als je een appartement koopt, word je automatisch en van rechtswege lid van de VvE van dat complex, inclusief de plicht om VvE-bijdragen te betalen.

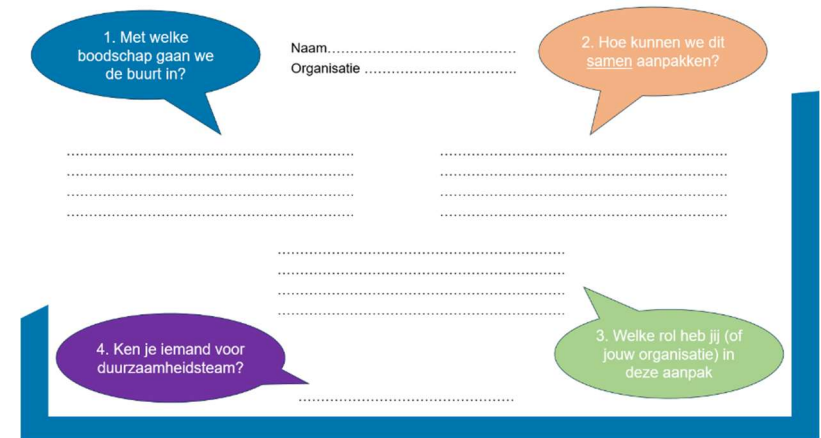
## Bijlage 2: Netwerkbijeenkomst Deltabuurt

### Algemeen

Op 27 november 2025 was de netwerkbijeenkomst bij Huis van de Wijk. Huis van de Wijk is het ontmoetingscentrum voor bewoners van de Rivierenwijk. Het doel van de sessie was samen te onderzoeken wat een geschikte aanpak richting aardgasvrij is specifiek voor de Deltabuurt.

De volgende partijen waren hierbij aanwezig:

- Bibliotheek
- Carinova
- Gemeente Deventer
- GGD IJsselland
- Huisartsenpraktijk
- Huis van de Wijk
- Kindcentrum Rivierenwijk
- Rentree Woningcorporatie
- Saxion
- The Mall
- VE-T



1. Met welke boodschap gaan we de buurt in?

2. Hoe kunnen we dit samen aanpakken?

3. Welke rol heb jij (of jouw organisatie) in deze aanpak

4. Ken je iemand voor duurzaamheidsteam?

Naam .....

Organisatie .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Iedereen heeft zijn of haar ideeën meegegeven. Per vraag staan deze hieronder samengevat.

### Met welke boodschap gaan we de buurt in?

De energietransitie levert bewoners vooral voordeel op. Door over te stappen op duurzame warmte (in plaats van blok- of stadsverwarming) krijgen zij een comfortabeler huis dat beter warm of koel blijft. Tegelijkertijd kunnen zij fors besparen op energiekosten. Verduurzaming zorgt daarnaast voor een beter klimaat, minder CO<sub>2</sub>-uitstoot en een gezondere leefomgeving voor toekomstige generaties.

Belangrijk is om bewoners te laten zien wat het hén oplevert: lagere kosten, minder afhankelijk van de kachel, meer comfort en een prettigere woning. Heldere, eenvoudige uitleg — ook in meerdere talen — helpt daarbij. Samenwerken in de buurt en voorbeeldwoningen inzetten kan bewoners stimuleren om mee te doen.

### Hoe kunnen we dit samen aanpakken?

Om in de wijk stappen te zetten, is het belangrijk om samen op te trekken met woningcorporaties, VvE's en beheerders, en bewoners vanaf het begin te betrekken. Door korte lijnen te houden, duidelijk te communiceren en bereikbaar te zijn met één vast contactpunt, ontstaat vertrouwen. Het helpt om een ambassadeur uit de wijk te vinden die de boodschap op een natuurlijke manier kan verspreiden. Goede voorlichting over

energiebesparing, gezondheid, isolatie en verstandig stoken speelt een grote rol, waarbij samenwerking met partners zoals de GGD, scholen en studenten die al in de wijk werken waardevol kan zijn. Door aan te sluiten bij bestaande activiteiten, dezelfde boodschap uit te dragen en zichtbaar te zijn op plekken zoals wachtkamers, groeit de bewustwording. Veel valt al te winnen door elkaar te kennen en te weten waar je kunt doorverwijzen; van daaruit kan de samenwerking steeds verder worden verdiept. Goede communicatie bij vragen houdt het proces toegankelijk en overzichtelijk voor iedereen.

### **Welke rol heb jij (of jouw organisatie) in deze aanpak?**

Een woningcorporatie heeft de woningen al verduurzaamd en probeert als VvE zoveel mogelijk energiebesparende maatregelen door te voeren. Tegelijkertijd spelen andere partners een belangrijke rol, bijvoorbeeld bij het vergroten van basisvaardigheden zoals taal en digitale vaardigheden. Het is waardevol als signalen van laaggeletterdheid worden herkend en bewoners kunnen worden doorverwezen. Door regelmatig contact te hebben met bewoners, vragen te beantwoorden en hen op weg te helpen, ontstaat er vertrouwen. Ook het doorverwijzen naar de juiste personen wanneer bewoners vragen hebben over verduurzaming helpt daarbij.

Er liggen kansen om samen te werken met hogescholen, zodat studenten kunnen meedenken en bijdragen aan projecten. Daarnaast kunnen ontmoetingen worden gefaciliteerd, zoals energiebespaarparty's of informele bijeenkomsten waarin bewoners en organisaties elkaar ontmoeten. Door zichtbaar te zijn, bijvoorbeeld met posters of door mee te gaan met huisbezoeken, kunnen vragen sneller worden opgepakt. Verschillende professionals kunnen fungeren als aanjager, zowel in hun eigen praktijk—bijvoorbeeld rondom CO<sub>2</sub>-reductie—als in de wijk. Met ervaring in huisbezoeken, advisering en doorverwijzing kunnen zij bewoners helpen de juiste weg te vinden wanneer zij vragen hebben of verduurzaming ter sprake brengen.

### **Ken je iemand voor het duurzaamheidsteam?**

Bewoners uit de wijk, jongeren vanuit The Mall, wijkteamleden, MR van school, wijkcentrum.

## Bijlage 3: Wettelijk kader

Bij de aanpak in de Deltabuurt werken we vanuit een wettelijk kader. In deze bijlage benoemen we het Klimaatakkoord, de Warmtewet, de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) en de Wet collectieve warmte (Wcw).

### **Klimaatakkoord vertaald in omgevingsvisie en warmteprogramma**

Het Klimaatakkoord van 2019 geeft gemeenten de regierol om aardgas in de gebouwde omgeving uit te faseren. De gemeente heeft de doelstellingen uit het Klimaatakkoord vertaald in de Deventer Energievisie, vastgesteld in maart 2024. Daarnaast zijn deze doelstellingen verankerd in de Omgevingsvisie (ontwerp vastgesteld in december 2025) en worden ze uitgewerkt in het warmteprogramma (vaststelling verwacht in 2026). De gemeente Deventer ontvangt middelen van het Rijk om deze regierol te vervullen. Bijvoorbeeld de gelden uit het Nationaal Isolatie Programma. Deze zijn bedoeld om subsidie te verlenen aan bewoners voor woningisolatie.

### **Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie**

Wgiw staat voor Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie, een wet die gemeenten meer bevoegdheden en instrumenten geeft om de overgang van aardgas naar duurzame warmtebronnen te versnellen. De Wgiw heeft als doel de warmtetransitie te versnellen en vergroot hiervoor de regierol van de gemeente. Zo worden gemeenten verplicht om een warmteprogramma (opvolger van de Transitievisie Warmte) op te stellen, waarin staat beschreven hoe en wanneer de gemeente aardgasvrij wordt. De wet en bijbehorende regelgeving (Bgiw) worden naar verwachting op 1 juli 2026 van kracht.

Eén van de instrumenten die gemeenten met de Wgiw krijgen om de warmtetransitie te versnellen, is de aanwijsbevoegdheid. Hierbij krijgt de gemeente de mogelijkheid om gebieden aan te wijzen die binnen een bepaalde periode aardgasvrij worden. Woningverduurzaming is voor huiseigenaren nu nog vrijwillig. De overheid kan bewoners stimuleren en adviseren, maar kan bewoners daartoe niet verplichten. De Wgiw brengt daar dus verandering in. Deze wet geeft gemeenten de bevoegdheid om de levering van aardgas stop te zetten in bepaalde, daartoe aangewezen, gebieden. Deze bevoegdheid is noodzakelijk, omdat er grote maatschappelijke kosten kleven aan het in stand houden van het aardgasnet. De gemeente is niet verplicht de aanwijsbevoegdheid in te zetten, maar doet dat alleen als de situatie erom vraagt. Er moet dan wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Zo moet de gemeente rekening houden met de betaalbaarheid van de transitie. Ook moet zij participatie met de wijk hebben georganiseerd en moet zij de rechtsbescherming van inwoners borgen.

In het geval dat de gemeente bepaalt dat een gebied of buurt uiteindelijk aardgasvrij wordt, moeten bewoners een redelijke termijn krijgen om een alternatief te realiseren. De richtlijn hiervoor is 8 jaar. Die termijn gaat pas in zodra de gemeente dit heeft opgenomen in regels in het Omgevingsplan. **Aangezien het op dit moment nog niet duidelijk is welke warmteoplossing het meest geschikt is voor de Deltabuurt, is het moment van aardgasvrij worden van deze buurt nog niet vastgelegd.** Ambitie blijft als voorheen om uiterlijk in 2050 in heel Deventer aardgasvrij te verwarmen.

### **Warmtewet en Wet collectieve warmtevoorziening**

De Warmtewet 2014 (inmiddels deels vervangen door de Wet collectieve warmtevoorziening, Wcw) regelt de levering van warmte aan kleinere verbruikers (< 100 kW) en consumenten, met als doel betrouwbaarheid en betaalbaarheid van de warmtelevering en bescherming van afnemers. Toepassing ervan betekent duidelijke contracten tussen leverancier en de consument-afnemer met o.a. temperatuurafspraken, recht op compensatie bij storingen, en de verplichting voor leveranciers om transparant over overeenkomsten, voorwaarden en tarieven te zijn, waarbij de Autoriteit Consument en Markt (ACM) toezicht houdt.

Kernpunten van de Warmtewet:

- Informatieplicht: duidelijke contracten met contactgegevens leverancier, capaciteit, temperatuurafspraken (min/max) en prijsinformatie.
- Kwaliteitsgarantie: terugbetalingsregelingen bij niet-naleving van de afgesproken kwaliteit (temperatuur).
- Storingen en compensatie: recht op compensatie bij storingen, vastgelegd in de wet.
- Inzicht in verbruik: verplichting tot het beschikbaar stellen van een slimme meter voor inzicht.

Omdat er voor de warmtenetten in de Deltabuurt echter sprake is van een contract tussen Ennatuurlijk en de VvE's en verhuurders, en dus niet rechtstreeks met individuele woningeigenaren c.q. consumenten, geldt deze consumentenbescherming uit de Warmtewet niet voor de individuele afnemers van warmte in de Deltabuurt.

De Warmtewet 2014 zal worden vervangen door de Wet collectieve warmte (Wcw). De Wcw is van toepassing op warmtenetten en collectieve warmtevoorzieningen en regelt de overgang van aardgas naar duurzame warmte in Nederland. De Wcw geeft gemeenten meer sturing, reguleert tarieven voor huishoudens, en introduceert de aanwijzing van 'warmtekavels' door de gemeente, waarin de gemeente regie heeft op welk warmtebedrijf hierin mag opereren. De wet regelt ook de overstap naar kostengebaseerde tarieven per warmtekavel, in plaats van een tarief gekoppeld aan gasprijzen. De Wcw is van toepassing op iedereen die te maken heeft met collectieve warmte: huishoudens (consumenten), woningcorporaties, vastgoedpartijen, warmtebedrijven en gemeenten. Wel wordt er een onderscheid gemaakt tussen grote warmtenetten (meer dan 1500 aansluitingen) en kleine (minder dan 1500 aansluitingen). De verwachte inwerkingtreding is 1 januari 2027.