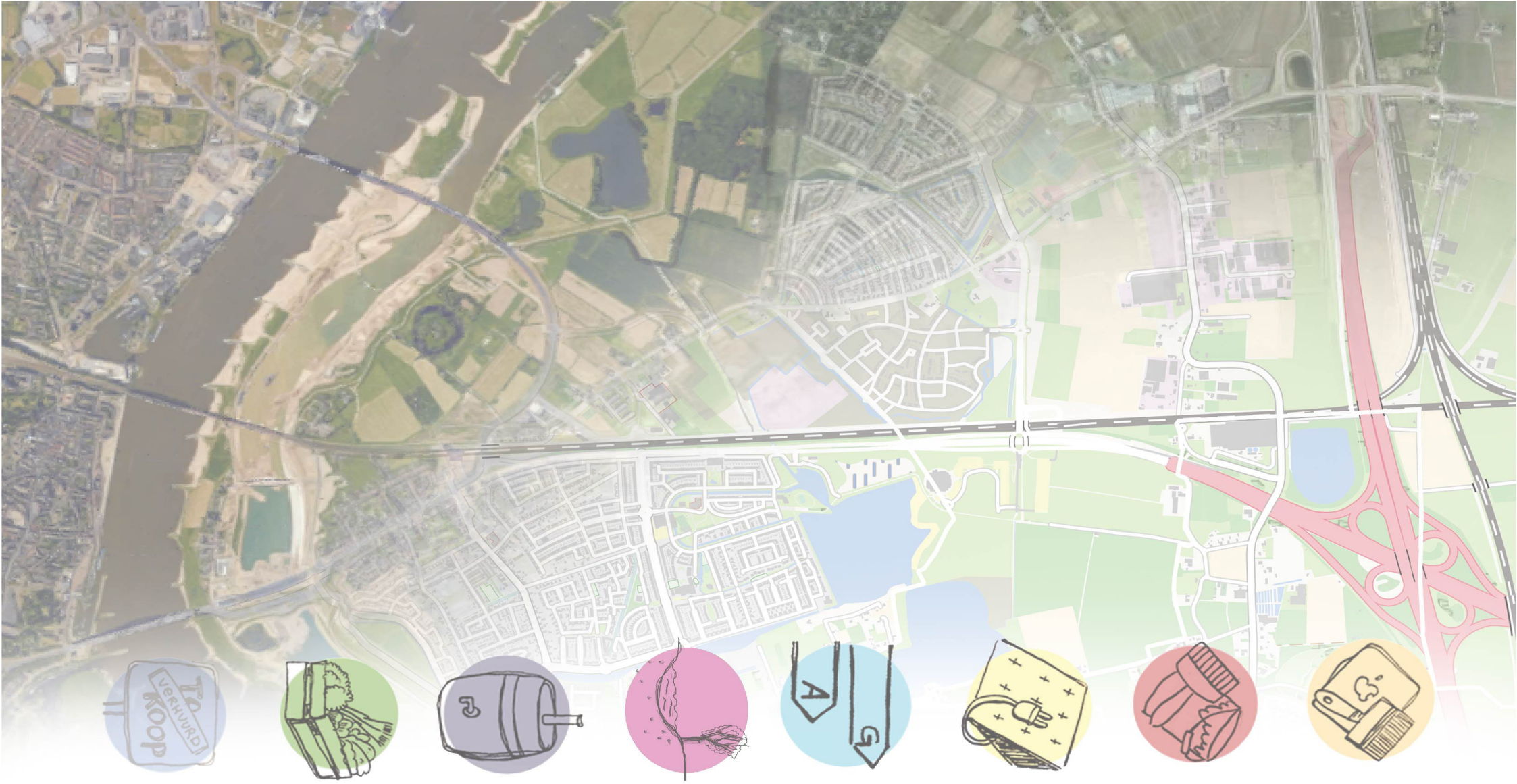


Wij(k)bedrijf Nijmegen-Noord

Bijlagen

Inhoudsopgave

		Pagina
Bijlage 1:	Gebiedsprofiel Nijmegen - Noord, ruwe data	3
Bijlage 2:	De evenementenkalender van Nijmegen - Noord	41
Bijlage 3:	Impressie nieuwe website	41
Bijlage 4:	Enquete buurtbewoners	43
Bijlage 5:	Belangrijkse ondervindingen uit de enquete	47
Bijlage 6:	De Business Cases	50
Bijlage 7:	Gebouwen en dakoppervlaktes	88
Bijlage 8:	Potentiekaart zonnepanelen Lent	90
Bijlage 9:	Potentiekaart zonnepanelen Oosterhout	91
Bijlage 10:	Energielabels in Lent	92
Bijlage 11:	Energielabels in Oosterhout	93

Bijlage 1: Gebiedsprofiel Nijmegen - Noord, ruwe data

GEBIEDSPROFIEL NIJMEGEN-NOORD

Ruwe data

Inhoudsopgave

1. Structuur Lent 4
2. Bevolking en kenmerken Lent 5
3. Bedrijven Lent 12
4. Wonen Lent 13
5. Voorzieningen Lent 14
6. Afval Lent 15
7. Energie Lent 16

7.1 Actieve deelnamen aan monitoring energie-akkoord doelstellingen 2016 17
7.2 Ambitiekaart Nederlandse gemeente 17
7.3 Aantal zonnepanelen Nijmegen 18
7.4 WKO-systemen Nijmegen (2015) 18
7.5 Vermogen PV-installaties Nijmegen (2015) 18
7.6 Woninglabels 2016 Oosterhout en Nijmegen-noord 19
7.7 Woningen met een voorlopig energielabel 19
7.8 Maandelijkse energiekosten gemiddelde woning Nijmegse wijken 20
7.9 Gemiddelde energiekosten en deelauto's 20

8 Wijkprofiel Lent (2015) Nijmegen buurt monitor 21
9 Structuur Oosterhout 22
10 Bevolking en kenmerken Osterhout 23
11 Bedrijven Oosterhout 30
12 Wonen Oosterhout 31
13 Voorzieningen Oosterhout 32
14 Afval Oosterhout 33
15 Energie Oosterhout 33

15.1 Actieve deelnamen aan monitoring energie-akkoord doelstellingen 2016 34
15.2 Ambitiekaart Nederlandse gemeentes 35
15.3 Aantal zonnepanelen Nijmegen 35
15.4 WKO-systemen Nijmegen 35
15.5 Vermogen PV-installaties Nijmegen 36
15.6 Woninglabels 2016 Oosterhout en Nijmegen-Noord 36
15.7 Woningen met voorlopig energielabel 36
15.8 Gemiddelde energiekosten gemiddelde woning Nijmeegse wijken 37
15.9 Gemiddelde energiekosten en deelauto's 37

16 Wijkprofiel Oosterhout 38

1. Structuur Lent

WIJKEN EN BUURTEN	CBS 2016
Buurtcode	BU02680970
Buurtnaam	Lent
Wijkcode	WK026809
Gemeentecode	GM0268
Gemeentenaam	Nijmegen
Indelingswijziging wijken en buurten	1
Postcode	6663
Omgevingsadressendichtheid	907
Stedelijkheid	4

OPPERVLAKTE	CBS 2016
Oppervlakte totaal	631 ha
Oppervlakte land	606 ha
Oppervlakte water	25 ha

OPENBARE RUIMTE (2015) Nijmegen buurt monitor
% tevreden groen
69%
% meldingen openbare ruimte
18%
Schaalscore verloedering
2.8
% Wegen buurt goed onderhouden
59%

VERKEER	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Incidente parkeeroverlast	0.6%
Schaalscore verkeeroverlast buurt	3.3
% Tevreden OV buurt	76%

OPENBARE GROEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
Oppervlak (m²) (aantal)	478.086
Opp. o.g. per inw.(m²)	56m²
% Percentage	6.7%

2. Bevolking en kenmerken Lent

ALGEMEEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
Rapportcijfer woonbuurt	7.9
% Buurt vooruit gegaan	10%
% Buurt achteruit gegaan	13%
Score leefbarometer	zeer goed

BEVOLKING	(2017) Nijmegen buurt monitor CBS 2016
Aantal inwoners	10.140
Mannen	5.097
Vrouwen	5.043
Personen 0 tot 15 jaar	2.536
Personen 15 tot 25 jaar	919
Personen 25 tot 45 jaar	4.287
Personen 45 tot 65	1.431
Personen 65 jaar en ouder	967
Ongehuwd (CBS 2016)	58 %
Gehuwd (CBS 2016)	34 %
Gescheiden (CBS 2016)	6 %
Verweduwd (CBS 2016)	2 %
Bevolkingsdichtheid per km2 (CBS 2016)	1511

PARTICULIERE HUISHOUDENS	CBS 2016
Huishoudens totaal	3750
Eenpersoonshuishoudens	28 %
Huishoudens zonder kinderen	28 %
Huishoudens met kinderen	44 %
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,4

ALLOCHTONEN	CBS 2016
Westers totaal	9 %
Niet-westers totaal	10 %
Marokko	1 %
Nederlandse Antillen en Aruba	1 %
Suriname	1 %
Turkije	2 %
Overig niet westers	6 %

INKOMEN	CBS 2014
Inkomenontvangers	5500
Gem. inkomen per inkomensontvanger x 1000 euro	32,1
Gem. inkomen per inwoner x 1000 euro	23
Personen met een laag inkomen	34 %
Personen met een hoog inkomen	25 %
Huishoudens met laagste inkomen (laagste 40% van nederland)	32 %
Huishoudens met hoogste inkomen (hoogste 20% van nederland)	27 %
Huishoudens met een laag inkomen	9 %
Huishoudens onder of rond sociaal minimum	7 %
AO-uitkeringen totaal	220
Algemene bijstandsuitkeringen totaal	200
WW uitkeringen totaal	150
Actieven 15-75 jaar	68 %
Personen met een AOW uitkering	750

MOTORVOERTUIGEN	CBS 2015
Personenauto's totaal	3450
Personenauto's per huishouden	1
Personenauto's per km2	567
Bedrijfsmotorvoertuigen totaal	185
Motortweewielers totaal	230
Personenauto's jonger dan 6 jaar	945
Personenauto's ouder dan 6 jaar	2510
Personenauto's benzine	2785
Personenauto's overige brandstof	665

SOCIALE ZEKERHEID	CBS 2015
AO-uitkeringen totaal	210
Algemene bijstandsuitkeringen totaal	200
WW uitkeringen totaal	130
Personen met een AOW uitkering	810

GEZONDHEID EN ZORG	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Voelt zich goed/gezond	78%
% Aandachtsgroepen zorg en welzijn	3.4%

SOCIALE CONTACTEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Voldoende contacten	78%
% Huishoudens die hulp van andere ontvangt	10%
% biedt in vrijetijd hulp aan anderen	18%

SOCIALE OMGEVING	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Gehecht aan buurt	75%
Schaalscore sociale kwaliteit	6.4
% Zet zich in voor de buurt	32%
% Vindt buurt belangrijk voor eigen sociale leven	35%

VEILIGHEID	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Misdrijven en agressie	0.2%
% Misdrijven woninginbraken	0.4%
% Onveilig gevoel buurt	8%

INTERGRATIE & SAMENLEVING	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Samenleving herkomstgroepen goed	69%
% Samenleving herkomstgroepen slecht	3%
% Overlast jongeren	5%
% Overlast omwonende	4%

AANTAL KINDEREN + GEBRUIK KINDER DAGVERBLIJF (2015) Nijmegen buurt monitor	
Totaal aantal kinderen (0-4)	818
% Gebruik kinderdagverblijven	68%
% Gebruik gastouders	13%

AANTAL BUITENSCHOOLSEOPVANGCENTRA	(2015) Nijmegen buurt monitor
Vestigingen	6
Plaatsen	497

AANTAL KINDEREN (4-12) + GEBRUIK KINDCENTRUM (2015) Nijmegen buurt monitor	
Totaal aantal kinderen (4-12)	1.183
% Gebruiker kindcentrum	57%
% Gebruiker gastouders	4%

AANTAL BASISSCHOLEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
Aantal basisscholen in Nijmegen-Noord	4
Leerlingen op Nijmeegse basisscholen	2.118

WIJKGETALLEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
Bevolkingsomvang Lent	9.162
Corporatiebezit naar huur kwaliteitskortinggrens	0
Corporatiebezit naar huur eerste aftoppingsgrens	57
Corporatiebezit naar huur tweede aftoppingsgrens	170
Corporatiebezit naar huur onder max. huurgrens	216
Corporatiebezit naar huur boven max. huurgrens	188

AANTAL KINDERDAGVERBLIJVEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
Vestigingen	5
Plaatsen	299

AANTAL PEUTERSPEELZALEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
Vestigingen	0
Plaatsen	0

% BASISSCHOOLLEERLINGEN DIE IN EIGEN WIJK NAAR SCHOOL GAAN (2015) Nijmegen buurt monitor	
Lent	95%

BASISSCHOOLLEERLINGEN + STARTKANS	(2015) Nijmegen buurt monitor
Leerlingen op Nijmeegse basisscholen	2.118
Leerlingen zonder startkans	2.094
Leerlingen met startkans	24

VOORTGEZETONDERWIJS	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Lage startkansen	2.4%
% Advies vmbo t/havo en lager	30.2%
%Havo	16.8%
%Havo/vwo	13.1%
%Vwo	24.2%
Aantal Leerlingen:	
Leerlingen vmbo, excl vmbo-t	60
Vmbo-t	38
Havo	131
Vwo	120
% Leerlingen havo/vwo 3 leerjaar	61%
% Voorbijlopers	20%

WAAR VOLGEN NIJMEEGSE STUDENTEN DE MBO STUDIE (2015) Nijmegen buurt monitor	
Nijmegen	2.153
Arnhem	641
Den Bosch	207
Vehgel	70
Utrecht	54
Ede	50
Eindhoven	45
Tilburg	43
Overig	175

HBO IN NIJMEGEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
Hbo-studenten uit Nijmegen	5.830
Hbo-studenten naar studierichting:	
Gezondheid	11.880
Economie	5.471
Educatie	3.680
Techniek	1.408

CLIËNTEN GGZ	(2015) Nijmegen buurt monitor
Man	41
Vrouw	56
Cliënten GGZ naar leeftijd:	
0-14	13
15-24	18
25-49	38
50-64	10
65+	18

CLIËNTEN MAATSCHAPPELIJK WERK (2015) Nijmegen buurt monitor	
Man	15
Vrouw	43
Cliënten GGZ naar leeftijd:	
0-14	X
15-24	X
25-49	29
50-64	10
65+	X
Onbekend	10
Cliënten maatschappelijk werk naar inkomstenbron:	
Arbeid	28
Afhankelijk	5
(Sociale) uitkering	7
Bijstand	X
Overig	X
Niet geregistreerd	8
Pensioen/AOW	X

3. Bedrijven Lent

BEDRIJVEN	CBS 2015
Landbouw, bosbouw en visserij	5
Nijverheid en energie	50
Hander en Horeca	85
Vervoer, informatie en communicatie	65
Financiele diensten, ontroerend goed	55
Zakelijke dienstverlening	190
Cultuur, recreatie, overige diensten	105
Bedrijfsvestigingen totaal	560

BEDRIJVIGHEID	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Arbeidsplaatsen	16%
Combinatie woon werk op één adres	17.5

4. Wonen Lent

WONEN	CBS 2015
Woningvoorraad	3418
Gemiddelde woningwaarde x 1000 euro	215
Koopwoningen (2014)	54 %
Huurwoningen (2014)	46 %
Percentage eengezinswoning	82 %
Percentage meergezinswoning	18 %
Bouwjaar tot 2000	37 %
Bouwjaar vanaf 2000	63

WONINGMARKT	(2015) Nijmegen buurt monitor
Zelfstandige woningen	3.283
% Laagbouwwoningen	87.5%
% Huurwoningen	41.8%
Gemiddelde WOZ-waarde	€223.900

Nieuwbouw	(2015) Nijmegen buurt monitor
2001	169
2002	3
2003	5
2004	3
2005	468
2006	188
2007	22
2008	212
2009	2
2010	3
2011	68
2012	114
2013	234
2014	414
2015	272

WONINGEN PER HA +AANBOD (2015) Nijmegen buurt monitor	
Woningen per hectare	5
Aanbod naar soort:	
Laagbouw	54
Overig	11

WONINGVOORAAD EN MUTATIE (2015) Nijmegen buurt monitor	
Nieuwbouw	272
Stand per 1/1	3.197
Overig plus	1
Aantal min	2
Stand per 31/12	3.468

5. Voorzieningen Lent

VOORZIENINGEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
% In de buurt zijn goede voorzieningen voor jongeren	22%
% In de buurt zijn goede speelmogelijkheden voor kinderen	61%
Gemiddelde afstand tot apotheek (m)	3.200m
Gemiddelde afstand tot een supermarkt (m)	1.100m

AANBOD EERSTELIJNS GEZONDHEIDSZORG (2015) Nijmegen buurt monitor	
Huisartsen	4
Tandartsen	1
Apotheken	1
Fysiotherapie	4

WIJKACCOMMODATIE NAAR SOORT (2012) Nijmegen buurt monitor	
Jongerencentra	1
Wijkcentra	0
Voorzieningenharten	2

6. Afval Lent

AFVALINZAMELING	(2015) Nijmegen buurt monitor
Ingezameld (1000×kg)	65.951
Herbruikbaar (1000×kg)	43.903
Afvalinzameling naar soort:	
Restafval groene zak	17.663
Gft-afval	16.092
Overig (hergebruik)	9.574
Kunststofverpakkingen	3.481
Oud papier en karton	9.208
Wit- en bruingoed	743
Kca	192
Overig restafval	4.370
Textiel	763
Verpakkingsglas	3.865

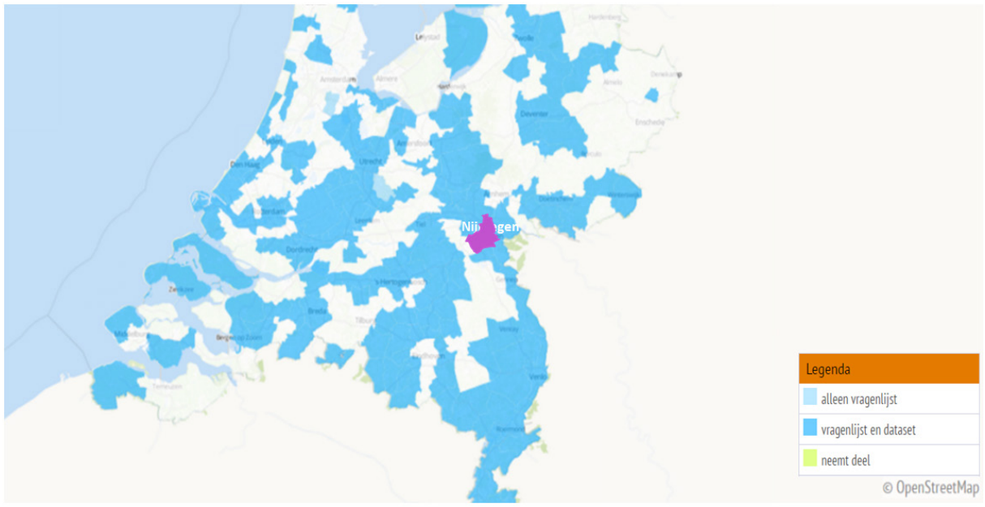
AFVAL PER AFVALINZAMELINGSSYSTEEM (2015) Nijmegen buurt monitor	
Totaal (1000×kg)	65.951
Deel afvalinzameling opgehaald (1000×kg)	47.867
Deel afvalinzameling gebracht naar milieustraat (1000×kg)	13.557
Deel afvalinzameling decentraal brengsysteem (1000×kg)	4.528

7. Energie Lent

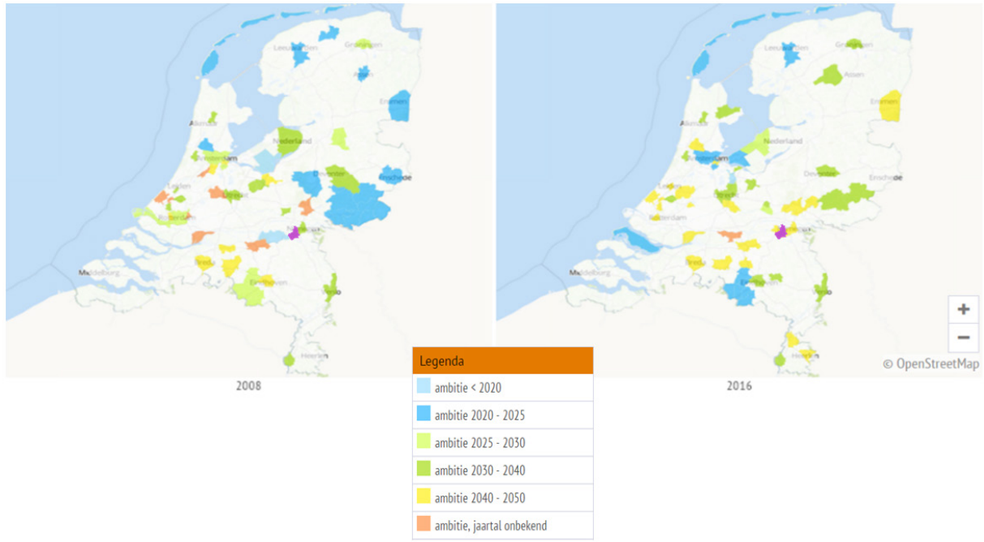
ELECTRICITEITSVERBRUIK	CBS 2014
Gemiddeld energieverbruik	3250 kWh / jaar
Appartement	2100 kWh / jaar
Tussenwoning	2900 kWh / jaar
Hoekwoning	3100 kWh / jaar
Twee-onder-één-kap-woning	3700 kWh / jaar
Vrijstaande woning	4800 kWh / jaar
Huurwoning	2650 kWh / jaar
Koopwoning	3500 kWh / jaar

AARDGASVERBRUIK	CBS 2014
Gemiddeld aardgasverbruik	550 m^3 / jaar
Appartement	200 m^3 / jaar
Tussenwoning	300 m^3 / jaar
Hoekwoning	550 m^3 / jaar
Twee-onder-één-kap-woning	1300 m^3 / jaar
Vrijstaande woning	2000 m^3 / jaar
Gasverbruik huurwoning	550 m^3 / jaar
Gasverbruik koopwoning	700 m^3 / jaar
Stadsverwarming	42 m^3 / jaar

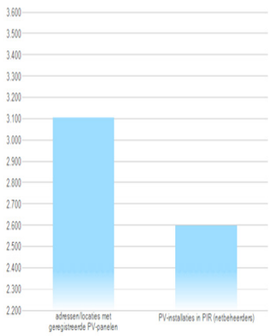
7.1 Actieve deelnamen aan monitoring energie-akkoord doelstellingen 2016

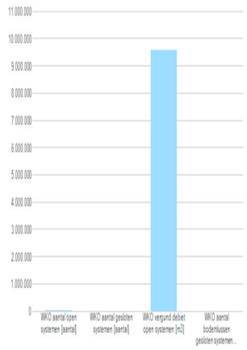


7.2 Ambitiekaart Nederlandse gemeente

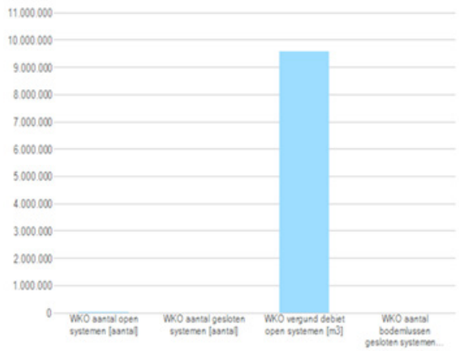


1.3 Aantal zonnepanelen Nijmegen

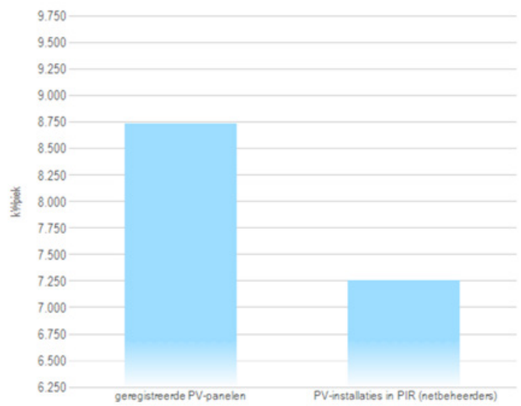




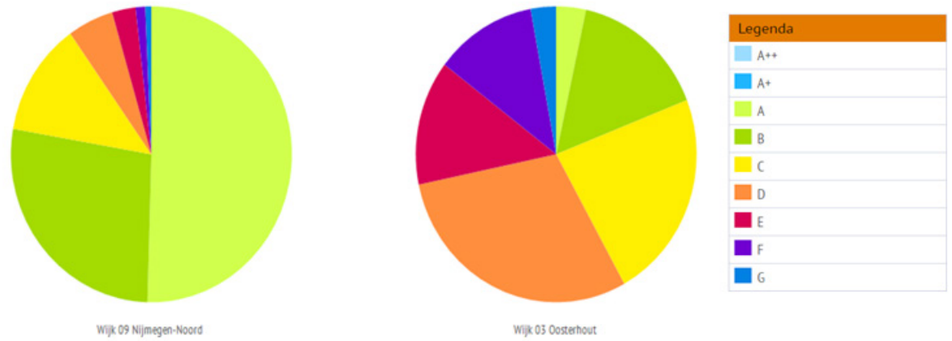
7.4 WKO-systemen Nijmegen (2015)



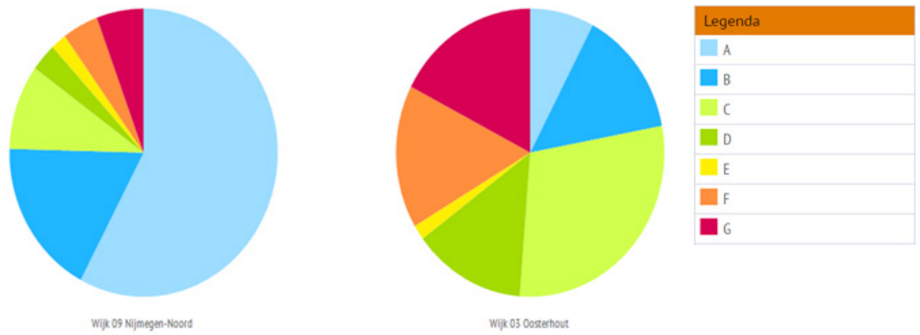
7.5 Vermogen PV-installaties Nijmegen (2015)



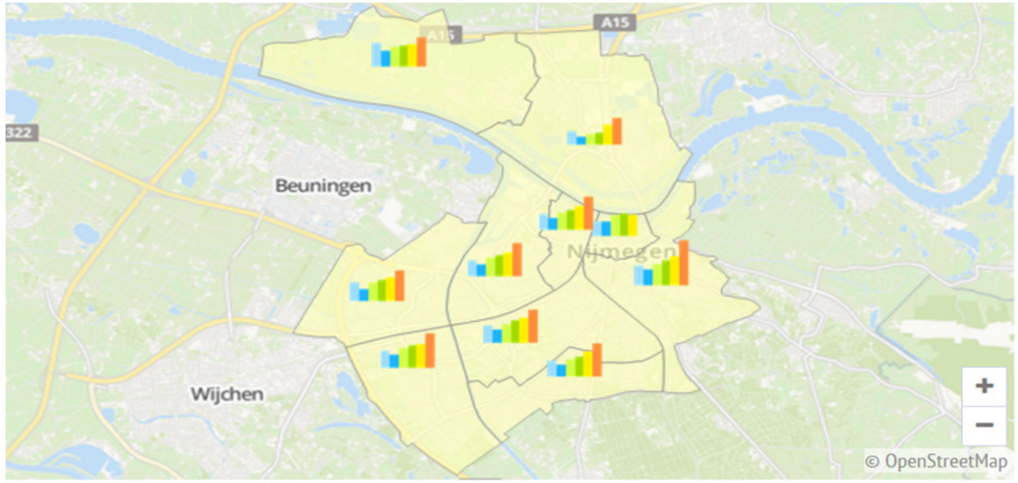
7.6 Woninglabels 2016 Oosterhout en Nijmegen-noord



7.7 Woningen met een voorlopig energielabel



7.8 Maandelijkse energiekosten gemiddelde woning Nijmegse wijken



Legenda
- energiekosten gemiddelde woning (gas, elektriciteit en schatting warmte)
- energiekosten: appartement (gas en elektriciteit)
- energiekosten: tussenwoning (gas en elektriciteit)
- energiekosten: hoekwoning (gas en elektriciteit)
- energiekosten: twee onder een kap woning (gas en elektriciteit)
- energiekosten: vrijstaande woning (gas en elektriciteit)

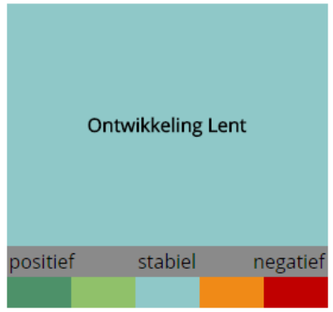
7.9 Gemiddelde energiekosten en deelauto's

GEMIDDELDE ENERGIEKOSTEN	(2015) Klimaatmonitor
Energiekosten gemiddelde woning	€82
Energiekosten appartement	€51
Energiekosten tussenwoning	€67
Energiekosten hoekwoning	€81
Energiekosten twee onder één kap woning	€128
Energiekosten vrijstaande woning	€189

DEELAUTO'S NIJMEGEN	(2015) Klimaatmonitor
Aantal deelauto's	22.911
Aantal deelauto's/ 100.000 inwoners	134,94 (135)
Aantal deelauto's/ 100.000 personenauto's	282,82 (283)

7 Wijkprofiel Lent (2015) Nijmegen buurt monitor

- duidelijk bovengemiddeld
- bovengemiddeld
- gemiddeld
- ondergemiddeld
- duidelijk ondergemiddeld



8 Structuur Oosterhout

WIJKEN EN BUURTEN	CBS 2016
Buurtcode	BU02680950
Buurtnaam	Oosterhout
Wijkcode	WK026809
Gemeentecode	GM0268
Gemeentenaam	Nijmegen
Indelingswijziging wijken en buurten	1
Postcode	6515
Omgevingsadressendichtheid	708
Stedelijkheid	4

OPPERVLAKTE	CBS 2016
Oppervlakte totaal	285 ha
Oppervlakte land	248 ha
Oppervlakte water	37 ha

OPENBARE RUIMTE	(2015) Nijmegen buurt monitor
% tevreden groen	69%
% meldingen openbare ruimte	19%
Schaalscore verloedering	2.8
% Wegen buurt goed onderhouden	59%

VERKEER	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Incidente parkeeroverlast	0.2%
Schaalscore verkeeroverlast buurt	3.3
% Tevreden OV buurt	76%

OPENBARE GROEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
Oppervlak (m^2) (aantal)	401.226
Opp. o.g. per inw.(m^2)	68m^2
% Percentage	13.1%

9 Bevolking en kenmerken Osterhout

ALGEMEEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
Rapportcijfer woonbuurt	7.9
% Buurt vooruit gegaan	10%
% Buurt achteruit gegaan	13%
Score leefbarometer	zeer goed

BEVOLKING	Nijmegen Buurtmonitor 2017/ CBS2016
Aantal inwoners	6179
Mannen	3072
Vrouwen	3107
Personen 0 tot 15 jaar	2065
Personen 15 tot 25 jaar	486
Personen 25 tot 45 jaar	2688
Personen 45 tot 65	740
Personen 65 jaar en ouder	200
Ongehuwd (CBS 2016)	58 %
Gehuwd (CBS 2016)	35 %
Gescheiden (CBS 2016)	5 %
Verweduwd (CBS 2016)	1 %
Bevolkingsdichtheid per km2 (CBS 2016)	2427

PARTICULIERE HUISHOUDENS	CBS 2016
Huishoudens totaal	2020
Eenpersoonshuishoudens	16 %
Huishoudens zonder kinderen	20 %
Huishoudens met kinderen	65 %
Gemiddelde huishoudensgrootte	3

ALLOCHTONEN	CBS 2016
Westers totaal	8 %
Niet-westers totaal	9 %
Marokko	1 %
Nederlandse Antillen en Aruba	1 %
Suriname	1 %
Turkije	2 %
Overig niet westers	4%

MOTORVOERTUIGEN	CBS 2015
Personenauto’s totaal	2300
Personenauto's per huishouden	1,2
Personenauto's per km2	926
Bedrijfsmotorvoertuigen totaal	115
Motortweewielers totaal	175
Personenauto's jonger dan 6 jaar	745
Personenauto's ouder dan 6 jaar	1555
Personenauto’s benzine	1730
Personenauto's overige brandstof	565

SOCIALE ZEKERHEID	CBS 2015
AO-uitkeringen totaal	120
Algemene bijstandsuitkeringen totaal	140
WW uitkeringen totaal	100
Personen met een AOW uitkering	160

INKOMEN	CBS 2014
Inkomenontvangers	3500
Gem. inkomen per inkomensontvanger x 1000 euro	39,1
Gem. inkomen per inwoner x 1000 euro	23,9
Personen met een laag inkomen	23 %
Personen met een hoog inkomen	37 %
Huishoudens met laagste inkomen (laagste 40% van nederland)	19 %
Huishoudens met hoogste inkomen (hoogste 20% van nederland)	40 %
Huishoudens met een laag inkomen	8 %
Huishoudens onder of rond sociaal minimum	6 %
AO-uitkeringen totaal	120
Algemene bijstandsuitkeringen totaal	110
WW uitkeringen totaal	90
Actieven 15-75 jaar	77 %
Personen met een AOW uitkering	150

GEZONDHEID EN ZORG	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Voelt zich goed/gezond	78%
% Aandachtsgroepen zorg en welzijn	3.7%

SOCIALE CONTACTEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Voldoende contacten	78%
% Huishoudens die hulp van andere ontvangt	10%
% biedt in vrijetijd hulp aan anderen	18%

SOCIALE OMGEVING	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Gehecht aan buurt	75%
Schaalscore sociale kwaliteit	6.4
% Zet zich in voor de buurt	32%
% Vindt buurt belangrijk voor eigen sociale leven	35%

VEILIGHEID	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Misdrijven en agressie	0.3%
% Misdrijven woninginbraken	0.6%
% Onveilig gevoel buurt	8%

AANTAL KINDEREN + GEBRUIK KINDER DAGVERBLIJF (2015) Nijmegen buurt monitor	
Totaal aantal kinderen (0-4)	655
% Gebruik kinderdagverblijven	61%
% Gebruik gastouders	12%

INTERGRATIE & SAMENLEVING	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Samenleving herkomstgroepen goed	69%
% Samenleving herkomstgroepen slecht	3%
% Overlast jongeren	5%
% Overlast omwonende	4%

WIJKGETALLEN	(2017) Nijmegen buurt monitor
Bevolkingsomvang Oosterhout	6.179
Corporatiebezit naar huur kwaliteitskortinggrens	0
Corporatiebezit naar huur eerste aftoppingsgrens	57
Corporatiebezit naar huur tweede aftoppingsgrens	154
Corporatiebezit naar huur onder max. huurgrens	77
Corporatiebezit naar huur boven max. huurgrens	77

AANTAL KINDERDAGVERBLIJVEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
Vestigingen	2
Plaatsen	224

AANTAL PEUTERSPEELZALEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
Vestigingen	1
Plaatsen	28

AANTAL BUITENSCHOOLSEOPVANGCENTRA	(2015) Nijmegen buurt monitor
Vestigingen	3
Plaatsen	375

AANTAL KINDEREN (4-12) + GEBRUIK KINDCENTRUM (2015) Nijmegen buurt monitor	
Totaal aantal kinderen (4-12)	1.308
% Gebruiker kindcentrum	45%
% Gebruiker gastouders	4%

AANTAL BASISSCHOLEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
Aantal basisscholen in Nijmegen-Noord	4
Leerlingen op Nijmeegse basisscholen	2.118

% BASISSCHOOLLEERLINGEN DIE IN EIGEN WIJK NAAR SCHOOL GAAN (2015) Nijmegen buurt monitor	
Oosterhout	95%

BASISSCHOOLLEERLINGEN + STARTKANS	(2015) Nijmegen buurt monitor
Leerlingen op Nijmeegse basisscholen	2.118
Leerlingen zonder startkans	2.094
Leerlingen met startkans	24

VOORTGEZETONDERWIJS	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Lage startkansen	2.4%
% Advies vmbo t/havo en lager	30.2%
%Havo	16.8%
%Havo/vwo	13.1%
%Vwo	24.2%
Aantal Leerlingen:	
Leerlingen vmbo, excl vmbo-t	57
Vmbo-t	32
Havo	119
Vwo	126
% Leerlingen havo/vwo 3 leerjaar	61%
% Voorbijlopers	20%

WAAR VOLGEN NIJMEEGSE STUDENTEN DE MBO STUDIE (2015) Nijmegen buurt monitor	
Nijmegen	2.153
Arnhem	641
Den Bosch	207
Vehgel	70
Utrecht	54
Ede	50
Eindhoven	45
Tilburg	43
Overig	175

HBO IN NIJMEGEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
Hbo-studenten uit Nijmegen	5.830
Hbo-studenten naar studierichting:	
Gezondheid	11.880
Economie	5.471
Educatie	3.680
Techniek	1.408

CLIËNTEN GGZ	(2015) Nijmegen buurt monitor
Man	24
Vrouw	34
Cliënten GGZ naar leeftijd:	
0-14	8
15-24	5
25-49	38
50-64	X
65+	X

CLIËNTEN MAATSCHAPPELIJK WERK (2015) Nijmegen buurt monitor	
Man	21
Vrouw	48
Cliënten GGZ naar leeftijd:	
0-14	20
15-24	X
25-49	34
50-64	8
65+	X
Onbekend	4
Cliënten maatschappelijk werk naar inkomstenbron:	
Arbeid	24
Afhankelijk	17
(Sociale) uitkering	5
Bijstand	11
Overig	5
Niet geregistreerd	7
Pensioen/AOW	X

10 Bedrijven Oosterhout

BEDRIJVEN	CBS 2015
Landbouw, bosbouw en visserij	0
Nijverheid en energie	30
Hander en Horeca	55
Vervoer, informatie en communicatie	40
Financiele diensten, ontroerend goed	40
Zakelijke dienstverlening	135
Cultuur, recreatie, overige diensten	45
Bedrijfsvestigingen totaal	345

BEDRIJVIGHEID	(2015) Nijmegen buurt monitor
% Arbeidsplaatsen	17.6%
Combinatie woon werk op één adres	18.6

11 Wonen Oosterhout

WONEN	CBS 2015
Woningvoorraad	1938
Gemiddelde woningwaarde x 1000 euro	239
Koopwoningen (2014)	74 %
Huurwoningen (2014)	26 %
Percentage eengezinswoning	96 %
Percentage meergezinswoning	4 %
Bouwjaar tot 2000	2 %
Bouwjaar vanaf 2000	98

WONINGMARKT monitor	(2015) Nijmegen buurt
Zelfstandige woningen	1.879
% Laagbouwwoningen	96.3%
% Huurwoningen	22.7%
Gemiddelde WOZ-waarde	€240.900

Nieuwbouw	(2015) Nijmegen buurt monitor
2001	348
2002	98
2003	1
2004	28
2005	422
2006	148
2007	87
2008	132
2009	73
2010	57
2011	11
2012	2
2013	19
2014	65
2015	43

WONINGEN PER HA +AANBOD (2015) Nijmegen buurt monitor	
Woningen per hectare	6
Aanbod naar soort:	
Laagbouw	20
Overig	4

WONINGVOORAAD EN MUTATIE (2015) Nijmegen buurt monitor	
Nieuwbouw	43
Stand per 1/1	1.939
Overig plus	0
Aantal min	0
Stand per 31/12	1.982

12 Voorzieningen Oosterhout

VOORZIENINGEN	(2015) Nijmegen buurt monitor
% In de buurt zijn goede voorzieningen voor jongeren	22%
% In de buurt zijn goede speelmogelijkheden voor kinderen	61%
Gemiddelde afstand tot apotheek (m)	900m
Gemiddelde afstand tot een supermarkt (m)	900m

AANBOD EERSTELIJNS GEZONDHEIDSZORG (2015) Nijmegen buurt monitor	
Huisartsen	5
Tandartsen	1
Apotheken	1
Fysiotherapie	1

WIJKACCOMMODATIE NAAR SOORT (2012) Nijmegen buurt monitor	
Jongerencentra	1
Wijkcentra	0
Voorzieningenharten	2

13 Afval Oosterhout

AFVALINZAMELING	(2015) Nijmegen buurt monitor
Ingezameld (1000×kg)	65.951
Herbruikbaar (1000×kg)	43.903
Afvalinzameling naar soort:	
Restafval groene zak	17.663
Gft-afval	16.092
Overig (hergebruik)	9.574
Kunststofverpakkingen	3.481
Oud papier en karton	9.208
Wit- en bruingoed	743
Kca	192
Overig restafval	4.370
Textiel	763
Verpakkingsglas	3.865

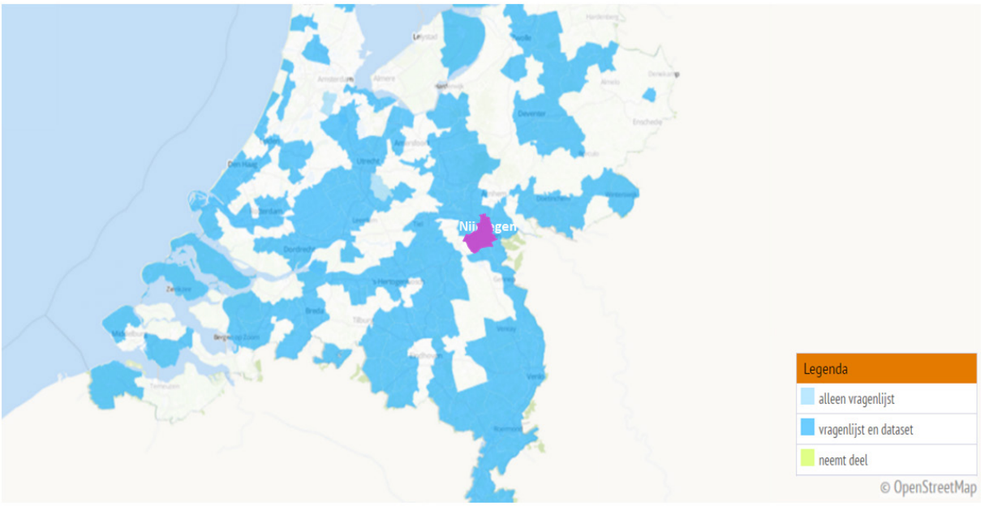
AFVAL PER AFVALINZAMELINGSSYSTEEM (2015) Nijmegen buurt monitor	
Totaal (1000×kg)	65.951
Deel afvalinzameling opgehaald (1000×kg)	47.867
Deel afvalinzameling gebracht naar milieustraat (1000×kg)	13.557
Deel afvalinzameling decentraal brengsysteem (1000×kg)	4.528

14 Energie Oosterhout

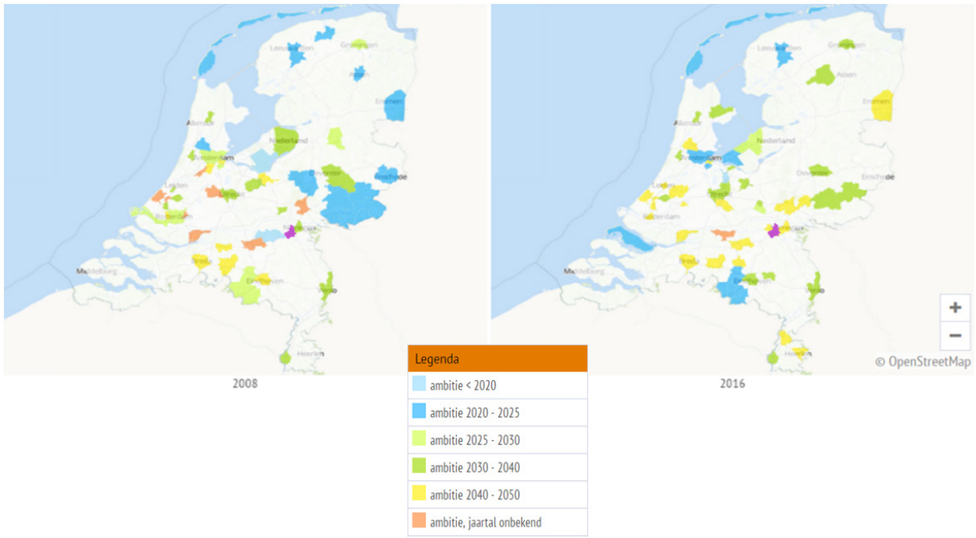
ELECTRICITEITSVERBRUIK	CBS 2014
Gemiddeld energieverbruik	3700 kWh / jaar
Appartement	2100 kWh / jaar
Tussenwoning	3450 kWh / jaar
Hoekwoning	3750 kWh / jaar
Twee-onder-één-kap-woning	4200 kWh / jaar
Vrijstaande woning	4950 kWh / jaar
Huurwoning	2750 kWh / jaar
Koopwoning	3950 kWh / jaar

AARDGASVERBRUIK	CBS 2014
Gemiddeld aardgasverbruik	50 m³ / jaar
Appartement	0 m³ / jaar
Tussenwoning	50 m³ / jaar
Hoekwoning	50 m³ / jaar
Twee-onder-één-kap-woning	100 m³ / jaar
Vrijstaande woning	450 m³ / jaar
Gasverbruik huurwoning	50 m³ / jaar
Gasverbruik koopwoning	50 m³ / jaar
Stadsverwarming	80 m³ / jaar

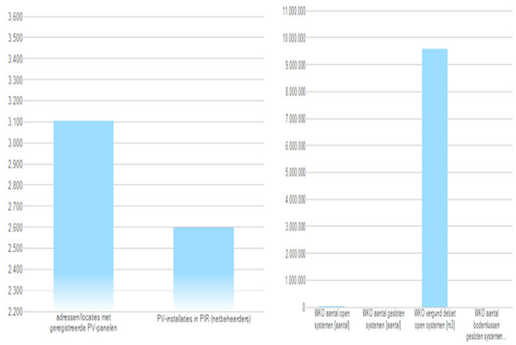
15.1 Actieve deelnamen aan monitoring energie-akkoord doelstellingen 2016



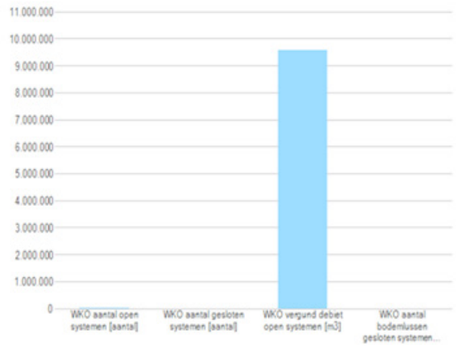
15.2 Ambitiekaart Nederlandse gemeentes



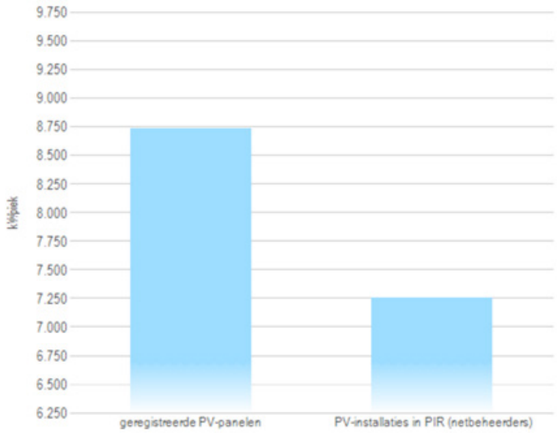
15.3 Aantal zonnepanelen Nijmegen



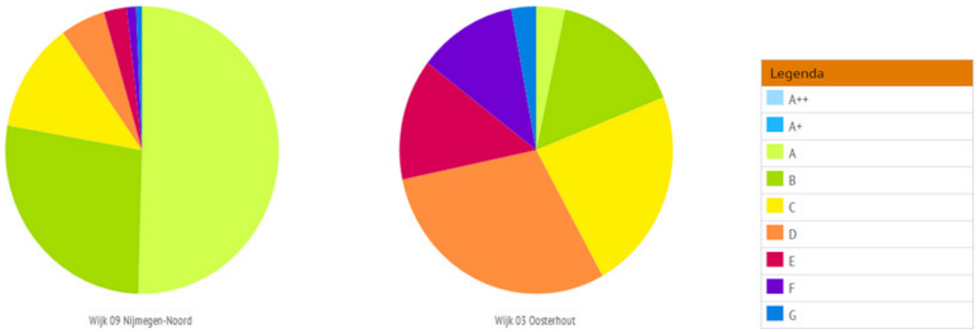
1.4 WKO-systemen Nijmegen



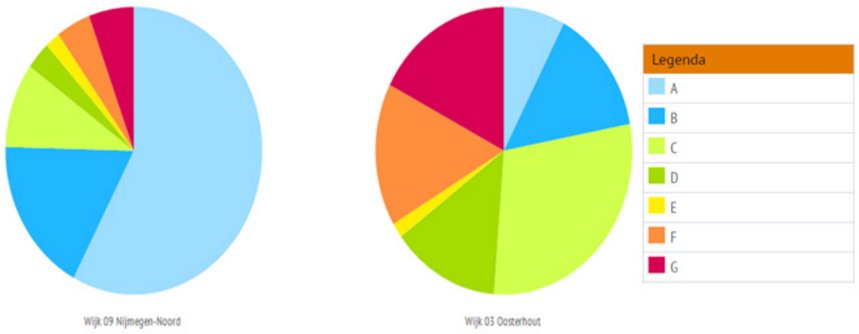
15.5 Vermogen PV-installaties Nijmegen



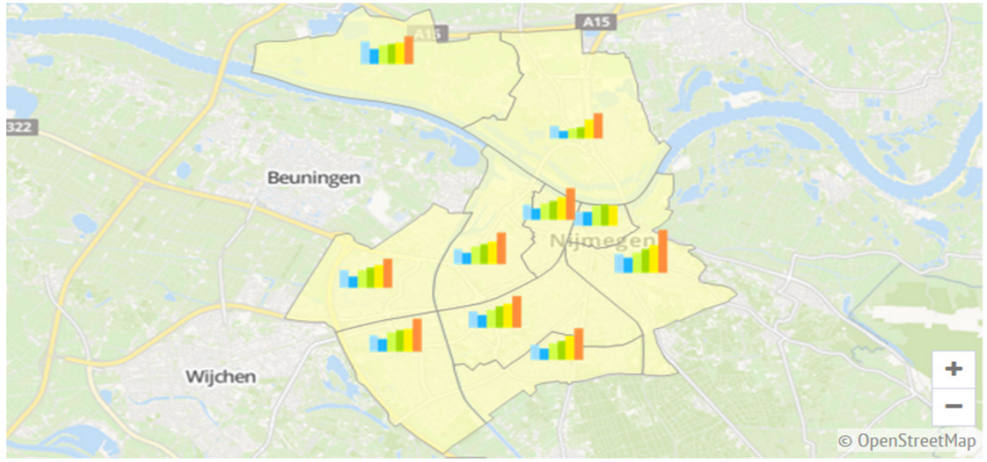
15.6 Woninglabels 2016 Oosterhout en Nijmegen-Noord



15.7 Woningen met voorlopig energielabel



15.8 Gemiddelde energiekosten gemiddelde woning Nijmeegse wijken



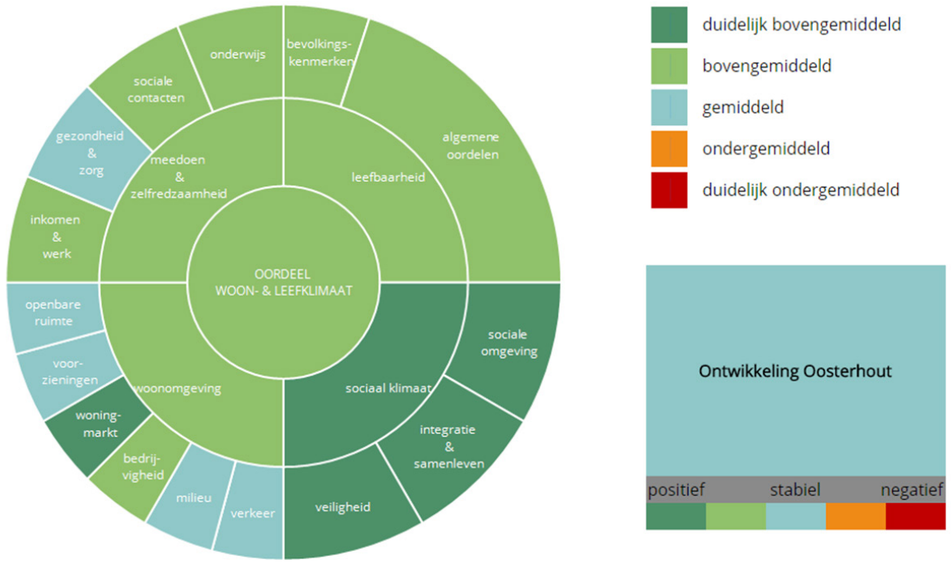
Legenda
- energiekosten gemiddelde woning (gas, elektriciteit en schatting warmte)
- energiekosten: appartement (gas en elektriciteit)
- energiekosten: tussenwoning (gas en elektriciteit)
- energiekosten: hoekwoning (gas en elektriciteit)
- energiekosten: twee onder een kap woning (gas en elektriciteit)
- energiekosten: vrijstaande woning (gas en elektriciteit)

15.9 Gemiddelde energiekosten en deelauto's

GEMIDDELDE ENERGIEKOSTEN	(2015) Klimaatmonitor
Energiekosten gemiddelde woning	€82
Energiekosten appartement	€51
Energiekosten tussenwoning	€67
Energiekosten hoekwoning	€81
Energiekosten twee onder één kap woning	€128
Energiekosten vrijstaande woning	€189

DEELAUTO'S NIJMEGEN	(2015) Klimaatmonitor
Aantal deelauto's	22.911
Aantal deelauto's/ 100.000 inwoners	134,94 (135)
Aantal deelauto's/ 100.000 personenauto's	282,82 (283)

15 Wijkprofiel Oosterhout



Bijlage 2: De evenementenkalender van Nijmegen - Noord

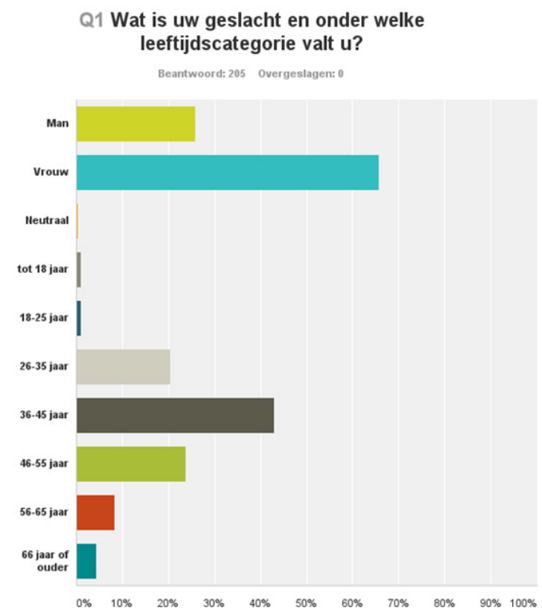
EVENEMENTENKALENDER NIJMEGEN NOORD								
Datum	Tijd	herhaling	Evenement	Organisatie	Locatie	Website	Facebook	
		gedurende het hele jaar	Uda Galerie	Stichting Vrouwe Uda	Vrouwe Udasingel, Lent	http://www.vrouweudasingel.nl		
	20.00-22.00	iedere dinsdagavond	Jongerenavond	Welcome to the neighbourhood	Griftdijk		https://www.facebook.com/welcometot	
	9.00-13.00	iedere woensdagochtend (vis tot 17.00)	Markt Lent		Parkeerplaats Jan Linders			
	9.00-10.30	iedere vrijdagochtend	Speelotheek	Speelotheek WonderLent	De Ster		https://www.facebook.com/Speelotheek	
	20.00-00.00	iedere vrijdagavond	Lentse Local Borrel	Van der Valk Nijmegen Lent	Van der Valk Nijmegen Lent		https://www.facebook.com/HotelNijmeg	
	14.00-17.00	iedere zondag	Zondagscafe	De Kleine Wiel (lewan)	De Kleine Wiel (lewan)	http://www.c	https://www.facebook.com/dekleinewie	
		iedere zondag	Open Podium	Cafe Waalzicht	Cafe Waalzicht	https://www	https://www.facebook.com/cafewaalzict	
	20.00-22.00	Elke 2de woensdag van de maand	Brei- en haakcafe		De Ster	http://www.c	https://www.facebook.com/destemijme	
	10.00-11.30	maandelijks, 2de vrijdag van de maand	Moedercafe Nijmegen		De Klif		https://www.facebook.com/moedercafe.	
25-mrt	14.00-16.30	maandelijks, vierde zaterdag van de maand	Repaircafe	Repaircafe Nijmegen	Afwisselend de Klif/ de ster	http://www.r	https://www.facebook.com/repaircafeni	
23-apr	14.45-17.00	maandelijks	Waalkidsparty	Hart van Noord	De Klif	http://www.c	https://www.facebook.com/waalkidspar	
		gedurende het hele jaar	Diverse exposities		Dorpsschuur Lent	http://www.c	https://www.facebook.com/lent.dorpssc	
		6x per jaar	Wijkdiner		Annabellastraat, Oosterhout			
		2x per jaar of jaarlijks	Kinderdisco		De Ster	http://www.c	https://www.facebook.com/destemijme	
		maart en oktober	Kinderkledingsbeurs Nijmegen-Noord		De Klif	http://kinder	https://www.facebook.com/kinderkledin	
februari/maart		jaarlijks	Kindermiddag carnaval	t Knupke	De Spil	https://www	https://www.facebook.com/Jeugdcarnav	
februari/maart		jaarlijks	Carnaval Lent	Durstige Bluumke	De Spil	https://www	https://www.facebook.com/durstigebluu	
25-mrt		aantal keren per jaar	Vintage Dance	Sprok	Sprok	http://www.s	https://www.facebook.com/SprokFeeste	
26-apr		jaarlijks	Koningsnacht Lent	Oranje Lent	DVOL	http://www.c	https://www.facebook.com/oranjelent/?	
27-apr		jaarlijks	Koningsdag Lent	Oranje Lent	DVOL	http://www.c	https://www.facebook.com/oranjelent/?	
27-apr		jaarlijks	Koningsdag Oosterhout		OSC			
6-mei		jaarlijks	Lentemarkt		Warmoes	http://www.v	https://www.facebook.com/warmoes.his	
20/21 mei		jaarlijks	Fete de Nature			http://fetede	https://www.facebook.com/fetedelanatu	
2-jun		jaarlijks	Fiets 'm erin		Bastion Lent	http://baldr.r	https://www.facebook.com/pg/Baldr-Fie	
8-jun			Caligula theater		Bastion, Lent			
10-jun		jaarlijks	Open Tuinendag	Nijmeege Stadstuinen	Lent			
13 t/ 16 juni	vanaf 17.00	start tweede dinsdag van juni	Avondvierdaagse Nijmegen-Noord	Stichting Avondvierdaagse Nijmegen-Noord	De Klif/De Ster	http://www.a	https://www.facebook.com/A4DNN/	
15-jun			Velo City: critital Mass Bike Tour		Nijmegen, ook in Lent	https://www	https://www.facebook.com/velocityconf	
17-jun		jaarlijks	Triathlon Nijmegen		Lent, stadseiland	http://www.t	https://www.facebook.com/TriationNijm	
17-jun		jaarlijks	Wijkfeest Nijmegen-Noord	De Klif		http://wijkfee	https://www.facebook.com/wijkfeestnijr	
30-jun		jaarlijks	Eiland Run	Stiching 024 Sport Loopevenement	Lentse Warande, Lent	http://024sp	https://www.facebook.com/events/1684	
		zomerseizoen	Sprok Beach	Sprok	Sprok	http://www.s	https://www.facebook.com/sprokbeach/	
8/9 juli		jaarlijks	Buurtcamping		Park de Rietgraaf, Oosterhou	http://debuurtcamping.nl		
9-jul		Zwemwedstrijd			Spiegelwaal Lent			
15 t/m 21 juli		derde week van juli, van zaterdag t/m vrijdag, dagel	Vierdaagse Feesten	sithcing Vierdaagse Feesten Nijmegen	Lent	https://www	https://www.facebook.com/Vierdaagsef	
15 t/m 21 juli		derde week van juli, van zaterdag t/m vrijdag, dagel	Festival Op 't Eiland	Festival Op 't Eiland		www.ophete	https://www.facebook.com/events/1227	
18-jul	04.30-17.00	derde dinsdag van juli	1e dag Nijmeegse Vierdaagse	Stichting de 4daagse	Lent/Oosterhout	http://www.4	https://www.facebook.com/Vierdaagsel	
augustus		jaarlijks	Sport & Spel Lent		DVOL		https://www.facebook.com/Sport-en-Spe	
26/27 aug		Drakenbootfestival			Spiegelwaal Lent			
september		iedere zaterdag in september	Appelplukdagen		De Woerdt, Ressen	http://dewoe	https://www.facebook.com/landwinkel.c	
3-sep		jaarlijks	Lentse Oeverspelen / Kunstmarkt		Lent	http://www.c	https://www.facebook.com/oeverspelen	
3-sep		jaarlijks	Festival De Oversteek	Festival De Oversteek	meerdere locaties in Nijmeg	http://www.f	https://www.facebook.com/FestivaldeO	
9-12 september		jaarlijks	Lentse Kermis/ eiergooien		Dorpsplein Lent			
20-sep	19.00-00.00	jaarlijks	Bruggenloop	Stiching 024 Sport Loopevenement	Waalkade Nijmegen	http://024sp	https://www.facebook.com/FortaRockBr	
november		november jaarlijks	Oogstfeest	Cobomen		http://www.c	https://www.facebook.com/groups/1665	
18-nov		november	Sinterklaasmiddag	De Ster	De Ster	http://www.c	https://www.facebook.com/destemijme	
	19.30-00.00	aantal keren per jaar afhankelijk van vrouwenfilms	Ladies Night	Cinemec	Cinemec	https://www.cinemec.nl		
			Kunstexpositites	Cinemec	Cinemec	https://www.cinemec.nl		
	19.30-21.30	aantal keren per jaar	Oudercafe	Sociaal Wijkteam	Thermion	https://www	https://www.facebook.com/StipNijmege	
		aantal keren per jaar	Theatervoorstellingen	De Klif	De Klif	http://www.deklifnijmegen.nl/agenda.php		
		datum nog niet bekend	Uda Open/Uda Exposed	Stichting Vrouwe Uda	Vrouwe Udasingel, Lent	http://www.vrouweudasingel.nl		

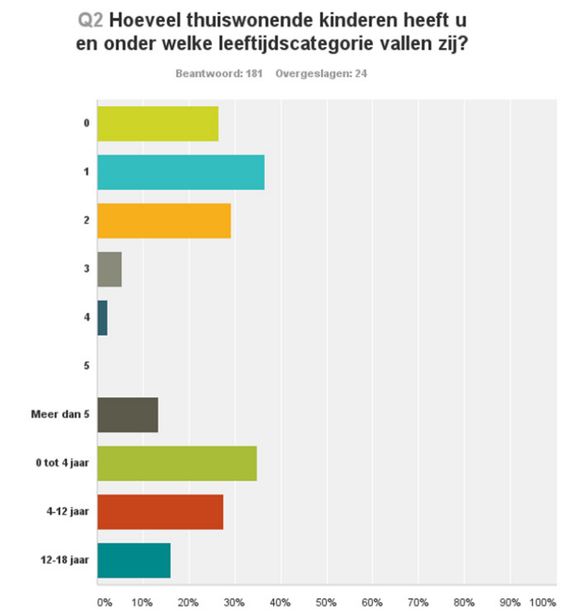
Bijlage 3: Impressie nieuwe website

Bijlage Screenshots www.NijmegenNoordOnline.nl

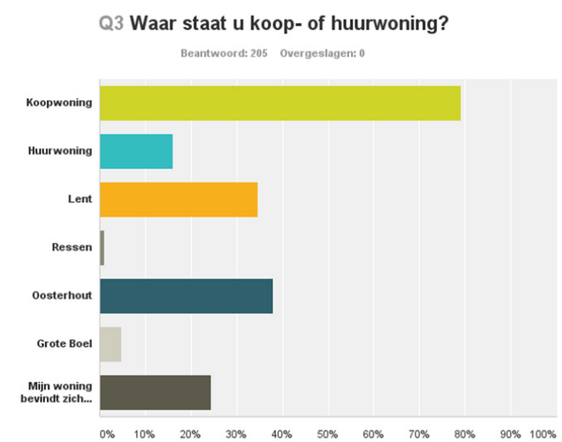
Bijlage screenshot WIJKBOEKHOUDING

Bijlage 4: Enquête buurtbewoners





Grafieken van de uitslagen bij de enquête-vragen één, twee en drie



Q4 Wat bevalt u het beste aan uw dorp of wijk?		
Ligging	**152**	
lokatie		13
Dicht bij de stad, maar wel buiten/ dorps karakter		59
Groen/natuur/ landelijke omgeving/ water		59
Bereikbaarheid (OV en snelwegen)		21
Wijk	145	
Rust		54
Sfeer/ sociale contacten in de wijk/ saamhorigheid/ gezelligheid/ behulpzaamheid		56
Verzorgd		6
Ruimte/ overzichtelijk		29
Kindvriendelijkheid		33
Verkeersluw		9
Veilig		10
jonge gezinnen/ veel kinderen/ jonge wijk/ levensfase		18
Diversiteit (verschillende leeftijdsgroepen, soorten mensen)		3
Bouw, huizen, wonen	**27**	
Bouwstijlen (verschillend, opzet, laagbouw, mooi, etc)		12
Veel huis voor je geld, fijn huis, prettig wonen		14
huur en koopwoningen bij elkaar		1
Voorzieningen		
Recreatie mogelijkheden in de natuur		3
Voorzieningen (sport, winkels, speeltuinen, etc..)		33
Overig	**3**	3
aantal antwoorden vraag 4	**327**	
THEMA'S: RUST, RUIMTE, GROEN, SOCIAAL		

Q5 Wat bevalt u het minst aan uw dorp of wijk?		
Overlast	14	
Geluidsoverlast nieuwe brug/ boten/ bouwactiviteiten		4
Geluidsoverlast buurt (klussen, feestjes, schreeuwende kinderen op straat)		3
Geluidsoverlast (Hang)jongeren/ jeugdhonk		4
Te veel evenementen in het park (Oosterhout)		1
Muizen		1
Afwatering (veel modder na regenbui)		1
Vuinis, Afval, vernieling	38	
Vuilnis, plastic, oud papier te vroeg op straat/ overvolle kledingcontainers en glasbakken		5
Zakken ipv containers		1
Gebrek aan uitlaatplekken honden/ hondenpoep vuilnisbakken/ losloopplekken		3
Dierenuitwerpselen (honden/ kattenpoep), loslopende honden		10
rommelig/ onverzorgde tuinen/ zwerfvuil		11
Verkeer	43	
Te hard rijden/ assosiaal gedrag		5
Verkeersdrukte in straten/ smalle straten		4
Weinig oud groen, alles nieuw aangelegd		4
OV busverbindinge oud en nieuw oosterhout, minder bussen gaan naar Nijmegen, bus komt niet bij groene oever		3
Weinig parkeergelegenheid (in straten, bij AH, school)		7
Fietsveiligheid (gevaarlijke oversteekplekken en gevaarlijk fietsen door mn kinderen)		5
Verkeerdrukte Griftdijk, Kruispunt Terracottastraat gevaarlijk		5
Slechte bewegwijzering Nijmegen-Noord + veel verkeersborden		2
Infrastructuur/ slechte ontsluiting wijk/ slechte wegen		5
Wijk en wonen	29	
Naamgeving Nijmegen Noord te onduidelijk en te onbepaald		3
weinig sfeer		4
Contact en omgangsvormen (geroddel, niet groeten, weinig tolleranti, onbetrokken)		19
Inbraken in woningen en auto's		1
Gemis duidelijk aanspreekpunt in de wijk voor vragen/ klachten etc		2

Vervolg Q5 Wat bevalt u het minst aan uw dorp of wijk?		
Te weinig voorzieningen	152	
te weinig winkels, geen winkelhart, ook weinig diversiteit winkels (of te klein)		71
Gebrek aan leuke horeca, sociale voorzieningen, leuke ontmoetingsplek, horeca, levendig centrum		48
Te weinig (variatie in) basisscholen		3
Grote Boel (gebrek speeltoestellen, modder)		2
onvoldoende vervroegde kinderopvang/ gastouders/ oppas		2
Veel voorzieningen gericht op jonge kinderen		2
weinig fantasierijke plekken om buiten te spelen en te ontdekken		1
Weinig sportvoorzieningen		1
Weinig bijbanen voor kinderen 14-15		1
weinig activiteiten/ mogelijkheden voor pubers/jongeren		9
weinig speelmogelijkheden voor peuters		1
Bouw, huizen, wonen		
Dicht op elkaar gebouwd	35	
Steeds voller gebouwd met huizen/ veel steen/ dorps karakter gaat verloren/ geen "ziel"		18
weinig vrije ruimte		2
lantaarnpalen schijnen erg breed en fel		1
kleine tuinen		1
Eenzijdige populatie		10
Stadsverwarming		1
totaal aantal antwoorden vraag 5	**311**	

Q6 Waar vindt u informatie over uw wijk of dorp?		
Lokale media - totaal	166	
Ben er weer/BEN		59
Lentse Lucht (papier/digitaal)		45
Dorpsgeluiden		20
Gelderlander		9
Wijkkrant/ Buurt-/streekkrantje/ huis-aan-huis blad/ dorpsblaadje		27
De Brug		1
Weekkrant		1
Gelderlander app/ N1/ TV Gelderland		3
Locaties (prikborden) - totaal	40	
Gemeente Nijmegen gemeentehuis/website/brieven		17
school		5
STIP		4
De Klif		3
Thermion		3
Huisarts infobord		2
Albert Heijn		2
Sociaal Wijkteam		1
De Ster		1
kdv		1
winkel		1
Social Media totaal	99	
Nextdoor		68
Facebook		27
Twitter		2
Social media algemeen		2
Internet (google) algemeen	53	
Website wijkraad		5
Waalsprong.nl		3
Wijkwebsite/ buurtsite		3
Fora		1
E-mail	2	
Mond-tot-mond/via-via/buren	23	
Totaal vraag 6	**383**	

Q7 Waar heeft u behoefte aan zodat uw dorp of wijk voor u een nog fijnere woonplek wordt?		
Meer Voorzieningen	212	
Gezellige horeca/ ontmoetingsplekken/groen terras/ restaurantje/ kroegje zowel gericht op gezinnen (speelmogelijkheid kleintjes en pooltafel, tafelt		56
Meer winkelaanbod, meer diversiteit, groter assortiment, goede voorraad (verspreid, niet alleen hof van holland)		86
Markt		3
Reuring/ (spontaan) contact/ behoud dorps karakter met levendig hart		15
Voorzieningen voor ouderen, ook seniorenwoningen en zorg, mensen met een beperking		4
Uitlaatplekken/ Groenstroken voor loslopende honden, los van kinderspeelplekken		4
Sportvoorzieningen die echt alternnatief voor Nijmegen vormen, fijne sportschool/ fitnesscentrum		9
Ontmoetingsplek, activiteiten plek voor jongen (niet abri's of jongerencentrum)/ uitgaansmogelijkheid		6
Culturele activiteiten, galleries		3
Meer evenementen die niet alleen voor kinderen zijn		1
Speelgelegenheid voor kinderen		1
Zwemgelegenheid (zwembad, recreatieplas)		6
Grote bibliotheek		1
Groter aanbod peuter-/ kleuteractiviteiten		2
Onderlinge betrokkenheid vergroten, elkaar makkelijker kunnen vinden		3
Kinderboerderij/ meer dieren		4
Dansschool 40+		1
Vrije school		1
Betere kinderopvang		1
familie recreatie		2
Infrastructuur/ Verkeer	35	
Veiligheid Giftdijk (bredere fietspaden, autoverkeer beperken		8
bij oversteekplaatsen en rotondes		3
strooien bij vorst/ sneeuw in straten		1
Parkeerplaatsen bij station, winkels en in de straten		3
Meer voetpaden/ stoep		2
Meer drempels (oa Oude Groene Straat)		2
Frequentere busverbindingen met stad op zondag, elkaar vervoeren		4
Verkeersluwer		3
Bereikbaarheid/ ontsluiting/ toegangsweg, ook versperring zodra er 1 vrachtwagen in de straat staat of bij evenement		3

Vervolg Q7 Waar heeft u behoefte aan zodat uw dorp of wijk voor u een nog fijnere woonplek wordt?		
SPIEGELWAAL		
Mooiere inrichting	1	
klimmogelijkheden op pijlers	1	
Veel culturele activiteiten bij de spiegelwaal	1	
Beachclub bij de plas en/of spiegenwaal	3	
Groen		
Ruimte en groen in de wijken, ook meer bomen	8	
Oorspronkelijke natuur behouden, en/ of niet zo aangelegde natuur	7	
WIJK		
Goede wijkraad	1	
Luisterende gemeente naar inwoners, meer empatisch, minder formeel	3	
Meer duidelijkheid over de activiteiten in de Klif (nu vaag)	2	
Nieuwbouw CWZ in gebruik	2	
WOZ omlaag	1	
Meer klein onderhoud (lantaarnpalen rechtzetten, straatnaambordjes rechthangen, verwijderen/ vervangen dode planten/ struiken en	1	
Duidelijke communicatiekanalen voor de buurt met instanties	1	
Extra ingang naar het bos bij Gladiusstraat	1	
Minder zwerfvuil, meer afvalbakken, containers ipv afvalzakken	7	
Betere omgangsvormen (aanspreken, saamhorigheid, groeten)	3	
meer toezicht/ sociale controle (op verkeer, hondenbezitters, zwerfafval, jeugd, inbraak)	6	
Minder geluidsoverlast klussen, evenementen op Klifplein	2	
Gezamenlijke wijk/ dorpsagenda	1	
veiligheid	1	
Bouw		
Bedrijfsverzamelgebouw voor zzp-ers en kleine ondernemingen met inloop, goede koffie, gratis wifi	1	
Woningen die veel ruimte om zich heen hebben, niet hutje mutje	2	
Betere samenwerking oud en nieuw Oosterhout	1	
Inspraak bouw	1	
minder overlast van bouwwerkzaamheden (geluid, muziek, versperring door vrachtwagens/ busjes)	1	
Totaal vraag 7	**306**	

Bijlage 5: Belangrijkse ondervindingen uit de enquête

Om meer te weten te komen over de beleving en de behoefte ten aanzien van het wonen in Nijmegen Noord, hebben we gedurende de week van 5 maart tot en met 12 maart een enquête via de nextdoorapp, Facebook en de wijkwebsites gehouden. In totaal hebben 205 mensen de enquête ingevuld.

In de bijlage is een uitgewerkte samenvatting opgenomen met de gegeven antwoorden. Per vraag zijn meerdere antwoorden gegeven, waardoor het aantal antwoorden hoger uit kan komen dan het aantal respondenten.

De belangrijkste items die naar voren kwamen noemen we hier:

Wat bevalt u het best in Nijmegen Noord?	
Ligging • Dicht bij de stad • Landelijke omgeving • Bereikbaarheid	327
Wijk • Rust • Ruimte • Sfeer	145
De bouw/ de huizen	27
Voorzieningen	36

Wat bevalt u het minst in Nijmegen Noord?	
Te weinig voorzieningen	152
Verkeer • Drukte • Veiligheid	43
Wijk en Wonen	29
Overlast	14
Bouw en huizen • Steeds voller, dicht op elkaar • Eenzijdige populatie • diversen	35

Q10 Wat zou u zelf kunnen of willen bijdragen?	
Doe al veel voor directe omgeving en wijkinititatieven	26
Niks (te druk/ gezondheid laat het niet toe)	8
Weet niet/ Sta er wel voor open/ Als ik weet waar behoefte aan is, kan ik kijken of ik kan helpen (oa via nextdoor)	39
buren helpen (doe ik al)/ buurtgenoten met elkaar in contact brengen/ goede buur zijn/ netjes houden buurt/ goede sfeer	27
Activiteiten organisatie of meehelpen	16
zwerfvuil opruimen/ schoonhouden omgeving/ groenbeheer	15
Ouderen helpen (klusjes, Activiteiten organiseren tegen vereenzaming)	4
Jongerenwerk	1
Mee op poten zetten van verenigingen, stichtingen of clubs	2
meedenken over ontwikkelingen	4
Vrijwilligerswerk	5
Buddy voor buurtgenoten (klankbord, uithuilen)/ Mantelzorg/ administratie	4
Spullen delen	1
Organiseren van kleine evenementen (straat, buurtje, pleintje, thema-avonden)	8
kinderactiviteiten	1
cafe/ lunchroom starten	1
Delen van onderwerpen in de taboe sfeer	1
bardienst draaien in een leuke kroeg	1
Veiligheid/ Buurtpreventie	6
Theater de Klif	2
Op school helpen (vanalles, bijles, voorlezen)	4
initiatieven als sprokkelbos, samenwerking meer meerdere zzp-ers	1
Deelnemen aan activiteiten	5
Alzheimer cafe oprichten in de Klif	1
Totaal, wat zou u kunnen/ willen doen?	**183**

Waar vindt u informatie?	
Lokale media • nextdoorapp • wijkkrant • wijkwebsite	166
Locaties, voorzieningenhart	40
Social media	99
Internet	53
Via via	23

Waar heeft u behoefte aan, zodat uw dorp of wijk voor u een nog fijnere woonplek wordt?	
Meer voorzieningen • Ontmoetingsplek/ gezellige horeca • Winkels • Reuring • Diversen	212
Infrastructuur/ betere verkeerssituatie	35
Meer natuur en recreatie	21
Diversen t.a.v. de wijk	38

Wat zou u zelf kunnen of willen bijdragen?	
Ik doe al veel	26
Weet ik niet, als ik weet waar behoefte aan is, wil ik helpen	39
Buren helpen/ goede buur zijn	16
Activiteiten organiseren groot en klein	24
Zwerfvuil opruimen/ groen beheer	15
Overig	60

Op basis van de uitkomsten in deze enquête willen we samen met buurtbewoners gaan bekijken wat we actief met gemeente en leveranciers op kunnen pakken.

Bijlage 6: De Business Cases

BC Wijkgericht onderhoud & beheer voor VvE's en particuliere grondgebonden woningen Nijmegen - Noord

Jaarlijkse lasten-verlaging	€192.075,-
Aantal huishoudens	3.985
Per huishouden Per jaar	€75,- appartementen €40,- grondgebondenwoning
Werkgelegenheid per jaar	15,5 FTE
Omzet per jaar	€1,7 miljoen
Planet e.a.	Menselijke maat + extra oren in de wijk + minder werk km's en CO2

Aanleiding

Appartementseigenaren zijn in eerste instantie eigenaren van een appartementsrecht voor het exclusieve gebruik van het privégedeelte van een appartementencomplex waarin het eigen appartement zich bevindt. Daarnaast zijn appartementseigenaren ook mede-eigenaar van het gehele gemeenschappelijke deel van het appartementencomplex (dak, centrale portieken, geveldeel, etc.). Zij hebben het recht gebruik te maken van de gemeenschappelijke ruimtes van het hele complex. Hier staat tegenover dat zij voor een deel ook verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke deel van het complex, zeker ook in financiële zin.

Om dit goed te regelen is bij wet vastgelegd dat alle appartementseigenaren binnen een complex lid moeten worden van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Appartementseigenaren zijn verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten van het complex. Dat gebeurt meestal via voorschotbijdragen die periodiek (meestal maandelijks) betaald worden aan de VvE. Zo kan de VvE op haar beurt weer de rekeningen betalen, zoals de kosten voor de verzekeringen, het onderhoud, de reparaties en het beheer. Daarnaast moet een deel gereserveerd worden voor toekomstig (groot) onderhoud.

In Nijmegen - Noord bevinden zich circa 4 VvE's. Het aantal appartementen dat is ondergebracht in een VvE in Nijmegen - Noord bedraagt circa 140. Vaak heeft een VvE het beheer uitbesteed aan een zogenoemde VvE-beheerder. Het is aannemelijk dat de bedrijven die voor/met de beheerders samenwerken ook niet uit de directe omgeving van het desbetreffende complex komen. Uit marktonderzoek blijkt dat veel VvE-beheerders de bemiddeling met uitvoerende partijen coördineren voor VvE bestuurders.

Ook particuliere grondgebonden woningeigenaren moeten hun woning onderhouden. In Nijmegen – Noord gaat het om 3.845 grondgebonden woningen. De woningeigenaren huren hiervoor veelal vakmensen (aannemers / klusjesmannen / schilders e.d.) in, op basis van aanbevelingen van familie, vrienden, kennissen en / of buren. Dikwijls zijn dit niet lokale ondernemers, waardoor er (onnodig) geld de wijk uitstroomt en er (onnodig) veel werkkilometers worden gemaakt (uitstoot van CO2).

Concept Onderhoud en Beheer voor VvE's & particuliere grondgebonden woningen
Het concept laat zich het beste omschrijven als een initiatief waarbij VvE's en particuliere grondgebonden woningeigenaren uit Nijmegen - Noord ontzorgd worden op het beheer en onderhoud. Hierbij wordt het administratief, bestuurlijk en technisch beheer georganiseerd door de wijkonderneming. Uiteraard moet daarbij nog goed zicht komen op de competenties (vakmensen) uit de wijk die beschikbaar zijn voor het uitvoeren van de technisch uitvoerende activiteiten. Kortom, het uitgangspunt is dat op dit moment het uitvoeren van onderhoud zo lokaal mogelijk uitbesteed wordt aan het Wij(k)Bedrijf.

De cijfers achter het concept Onderhoud en Beheer voor VvE's & particuliere grondgebonden woningen
Gemiddeld betaalt men voor het totale beheer in de servicekosten circa € 100,-/appartement/maand (incl. BTW) inclusief de opbouw van het reservefonds voor de uitvoering van (groot) onderhoud. Dat betekent dat er in Nijmegen - Noord per maand gemiddeld € 14.000,- wordt gereserveerd/besteed aan het beheren en onderhouden van de diverse VvE's.

Op jaarbasis is dat € 168.000,-. Ter onderbouwing zijn enkele aanbiedingen en contracten voor VvE-beheer en onderhoud van Vve's in Diezerpoort (Zwolle) gebruikt. De gehanteerde uurtarieven voor 'medewerkers' uit de buurt zijn in gesprekken met Zzp-ers en aannemers in Diezerpoort Zwolle geverifieerd.

Particuliere eigenaren van grondgebonden woningen laten veelal ook het beheer en het onderhoud aan hun woningen (incidenteel en ongepland) uitvoeren. Zij zijn hierin minder georganiseerd dan de VvE's, en zullen hier ook niet allemaal structureel maandelijks een bedrag voor opzij zetten. Op basis van kengetallen is het aannemelijk te maken dat zij gemiddeld € 400,- per jaar kwijt zijn aan uitgaven voor het (laten) onderhouden van de woning. Voor heel Nijmegen – Noord betekent dit een jaarlijkse kostenpost van € 1.538.000,-. Samen met de reserveringen van de VvE's komt het jaarlijkse bedrag zelfs op circa € 1,7 miljoen euro. Daarvan wordt circa 50% besteed aan materialen en 50% wordt besteed aan arbeidskosten (€ 853.000,- staat gelijk aan 15,5 fte werkgelegenheid).

Het WijBedrijf kan op basis van die gegevens inzetten op een te realiseren besparing van circa € 150,-/jaar/woning voor de totale beheerskosten van de VvE's. Voor de particuliere woningeigenaren kan het WijBedrijf een besparing van € 75,- / jaar / woning realiseren.- De besparing in Nijmegen - Noord voor alle appartementen en particuliere grondgebonden woningen komt daarmee neer op circa € 309.375,-. Kortom een besparing van circa 20%. Van deze besparing zal een deel naar de wijkonderneming vloeien om het concept uit te voeren en de kwaliteit hiervan te blijven bewaken.

Het zwaartepunt van de kosten voor het Wij(k)Bedrijf liggen op het personele vlak om de makel/schakel functie in te kunnen vullen en de verbinding te leggen tussen de VvE's/particulieren en de uitvoerende partijen in de wijk (volledige ontzorging). Wij ramen dat het Wij(k)Bedrijf hiervoor jaarlijks circa 2 fte nodig heeft om deze ontzorging voor de Woningcorporaties te handelen. Het Wij(k)Bedrijf rekent, na te zijn opgestart, een percentage van 8% over de uitvoeringskosten van het beheer en onderhoud van de woningcorporatiewoningen. In dit geval is dat 6% over € 1.700.000,- aan onderhoudskosten, geeft een bedrag van € 102.000,-/jaar. Hierbij komt nog een begrotingspost voor huisvesting en winst- en risico – percentage van 15%.

De totale kosten voor het Wij(k)Bedrijf in deze berekening bedraagt dan € 117.300,-/jaar voor de VvE en particuliere woningen toegespitst op Nijmegen - Noord.

De uiteindelijke besparing is dan (€ 309.375,- min € 117.300,-) = € 192.075,-/jaar (= 10% besparing op de huidige totale onderhoudskosten).

Effecten van VvE & particuliere grondgebonden woningen beheer door lokaal WijBedrijf

Effect op de woonlasten van de inwoners van Nijmegen - Noord
Het concept heeft een duidelijke relatie met het verlagen van de woonlasten. Inwoners uit Nijmegen - Noord hoeven namelijk minder jaarlijks te reserveren / af te dragen voor het beheer van hun woning.. De besparing levert dus rechtstreeks een lastenverlichting op van circa € 75,-/jaar/appartement en van circa € 25,-/jaar/woning voor de grondgebonden particuliere woningeigenaar.

Voor enkele bewoners uit de wijk levert het zelfs werkgelegenheid op, omdat het WijBedrijf zo veel mogelijk onderhoud- en beheerswerkzaamheden aan de wijk zelf uitbesteedt. Het levert dus een woonlastenbesparing op, waardoor de koopkracht toeneemt en daarmee drukken de woonlasten minder zwaar op het totale huishoudbudget van de gemiddelde appartementseigenaar in Nijmegen - Noord. Ten slotte kan het Coöperatief WijBedrijf besluiten om de eventueel gemaakte winst (goeddeels) te herinvesteren in Nijmegen - Noord. Het Coöperatief WijBedrijf is namelijk van, voor en door de bewoners van de wijk!

VvE Beheer is niet direct een duurzaam initiatief, maar kan indirect wel invloed hebben op duurzaamheid. De voordelen daarvan hebben wij in beeld gebracht in het onderstaande schema, aan de hand van de drie P's (People, Planet en Profit).

People

• Scheppen van circa 15,5 fte werkgelegenheid in Nijmegen - Noord (beheerstaken en uitvoerende werkzaamheden)

• Bevordering van maatschappelijke betrokkenheid van de appartementseigenaren

• Sociale 'Ogen en Oren' in de wijk door uitvoering door lokale ondernemers – geeft ook weer verbinding en betrokkenheid in de wijk.

• Werkenden/ondernemers uit de wijk houden meer tijd over, omdat zij niet de wijk uit hoeven om het werk uit te voeren – tijd voor thuis – sociaal aspect.

Planet

• Er zijn minder vervoersbewegingen nodig voor het bijwonen van Algemene Ledenvergaderingen, i.v.m. VvE-beheer vanuit de wijk. Er is dus minder CO_2- uitstoot.

• Er zijn minder vervoersbewegingen nodig voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden, door uitvoering vanuit de wijk. Er is dus minder CO_2-uitstoot.

Profit

• Een potentiële omzet voor de wijk van circa € 118.250,- op jaarbasis indien 10% voordeliger wordt uitgevoerd – geeft woonlastenverlaging en koopkrachtversterking van circa € 75,-/jaar/appartement en € 25,- /jaar/grondgebonden woning.

• Potentie van circa € 660.750,- economische versterking van de wijk door het uitvoerende werk in de wijk te besteden – geeft extra werkgelegenheid van circa 12 fte

Voorwaarden / haalbaarheid
Over VvE-beheer zijn gesprekken gevoerd met VvE's in Diezerpoort en Holtenbroek (Zwolle). Het idee voor VvE -beheer door een Wij(k)Bedrijf is ontstaan in Diezerpoort waar de bestuurders van VvE's bijeengeroepen waren om mee te denken over een zonnepanelen project dat zou worden uitgevoerd door een wijkonderneming. Na het concept grondig te hebben begrepen en de implicaties te overzien kwamen de VvE's met de vraag of een wijkonderneming ook het beheer en onderhoud van VvE's zouden kunnen uitvoeren. Risicobeheersing was daarbij wel voorwaarde. Continuïteit was daarbij een belangrijk aspect. Dit zal voor de VvE's en particuliere woningeigenaren in Nijmegen – Noord niet anders zijn.

Voorwaarde is dat het Coöperatief Wij(k)Bedrijf in basis beschikt over vervolgbudget om de 2 vervolgstappen te zetten om de organisatie op te richten die de verbindingen in de wijk gaat maken en om naar werkelijke gezamenlijke uitvoering te komen. Dit is fase 2 en 3 in het proces om te komen tot een gedragen Wij(k)Bedrijf (zie rapportage). Daarbij is het belangrijk dat het Coöperatief Wij(k)Bedrijf zelf zijn aanbestedingsregels mag hanteren om het werk zo veel mogelijk in de wijk te kunnen besteden.

Gezien het benodigd aantal opdrachtgevers zal het niet eenvoudig zijn om met deze business case snel en eenvoudig op te starten.

BC Nijmegen - Noord: Wijkgericht onderhoud en beheer voor woningcorporaties

Jaarlijkse lasten-verlaging	€110.445,-
Aantal huishoudens	995
Per huishouden Per jaar	€9,-
Werkgelegenheid per jaar	6,7 FTE
Omzet per jaar	€ 746.250,-
Planet e.a.	Menselijke maat + extra oren in de wijk + minder werk km's en CO2

Aanleiding

Woningcorporaties hebben over het algemeen relatief veel woningbezit in een stad. In Nijmegen is dat anders. Daar is 39% van het totale woningbezit van de stad. In de wijk Nijmegen - Noord bedraagt dit zelfs slechts 18% (een kleine 1.000 woningen).

Het woningbezit moet onderhouden worden, waarvoor de woningcorporaties geld reserveren. Dit betreft zowel het binnen- alsook het buitenonderhoud, omdat de woningcorporaties het volledige bezit in eigendom hebben. Uiteraard wordt gepland en uit te voeren onderhoud besproken met de bewoners/huurders van de woningen, maar de woningcorporatie betaalt en bepaalt.

Over het algemeen zijn dit sociale huurwoningen, waarvan de huur onder de huursubsidiegrens ligt. Het klinkt logisch dat wanneer de onderhoud- en beheerskosten goedkoper worden uitgevoerd/uitbesteedt, dat dit ten goede kan komen aan de huurlasten (lees woonlasten) van de huurder, mits de woningcorporaties dit voordeel (of een deel daarvan) ook werkelijk aan dat betreffende bezit kunnen toekennen.

De te reserveren onderhoud- en beheerskosten worden besteed aan o.a. de personeelskosten van de eigen organisatie (administratie, projectleiders, opzichters, etc.), het maken en actualiseren van meerjarenplanningen/-begrotingen, het up to date houden van het energielabel, de kosten voor verhuurdersheffing/Vpb en uiteraard om het uit te voeren (groot) onderhoud in de markt te kunnen zetten.

In Nijmegen - Noord bevinden zich 995 woningcorporatiewoningen (CBS-cijfers 2015!). Circa 13% van de woningen is gestapeld, 87% van de woningen is grondgebonden. Voor de gebruikte kengetallen gaan we uit van dezelfde onderhoudsnorm voor appartementen alsook voor de grondgebonden woningen (€ 750,-/woning/jaar aan onderhoud te reserveren). Onderzoek van Thijs Luijkx, associé Boer & Croon uit 2015 waarin kosten voor onderhoud door commerciële beheerders en woningcorporaties worden vergeleken laat zien dat we daarmee een conservatieve inschatting maken.

Concept Onderhoud en Beheer voor Woningcorporaties

Het concept 'O&B Woningcorporaties' laat zich het beste omschrijven als een initiatief waarbij de woningcorporaties met bezit in Nijmegen - Noord ontzorgt worden op het beheer en onderhoud van dat bezit. Hierbij wordt het administratief en bestuurlijk beheer door de woningcorporaties zelf uitgevoerd en zal het volledige technisch beheer georganiseerd kunnen worden door de wijkonderneming. Uiteraard moet daarbij nog goed zicht komen op de competenties (vakmensen) uit de wijk die beschikbaar zijn voor het uitvoeren van de technisch uitvoerende activiteiten. Kortom, het uitgangspunt is dat op dit moment het uitvoeren van het onderhoud zo lokaal mogelijk wordt uitbesteed aan het Wij(k)Bedrijf.

De cijfers achter het concept Onderhoud en Beheer voor Woningcorporaties

Gemiddeld reserveren woningcorporaties voor het onderhouden van de woningen circa € 750,-/woning/jaar (incl. BTW) inclusief de opbouw van het reservefonds voor de uitvoering van (groot) onderhoud. De woningcorporaties in Nijmegen - Noord bezitten in totaal circa 995 woningen. Dat betekent dat er in Nijmegen – Noord per jaar gemiddeld € 746.250,- wordt gereserveerd/besteed aan het onderhouden van de diverse woningcorporatiewoningen. Daarvan wordt circa 50% besteed aan materialen en 50% wordt besteed aan arbeidskosten (€ 373.125 staat gelijk aan circa 6,7 fte werkgelegenheid).

Nader gedetailleerd onderzoek bij de woningcorporaties moet uitwijzen wat het gemiddelde prijspeil is binnen Nijmegen - Noord voor het totaalbeheer en uitvoeringsonderhoud. Het Wij(k)Bedrijf zet in op een te realiseren besparing van circa € 180,-/jaar/woning voor de totale technisch beheer- en onderhoudskosten van de woningen. Dat komt neer op een besparing in Nijmegen - Noord voor alle woningcorporatiewoningen van circa € 179.100,-/jaar. Kortom een besparing van circa 24% voor de Woningcorporaties. Van deze besparing zal een deel naar het Wij(k)Bedrijf vloeien om het concept uit te voeren en de kwaliteit hiervan te blijven bewaken. Het andere deel kan door de woningcorporaties worden gebruikt om de woonlasten te verlagen of worden gestopt in een woonlastenfonds. Dit is aan de woningcorporaties, maar het coöperatief Wij(k)Bedrijf zet uiteraard in op woonlastenverlaging in de wijk Nijmegen - Noord.

Het zwaartepunt van de kosten voor het Wij(k)Bedrijf liggen op het personele vlak om de makel/schakel functie in te kunnen vullen en de verbinding te leggen tussen de Woningcorporaties en de uitvoerende partijen in de wijk (volledige ontzorging). Wij ramen dat het Wij(k)Bedrijf hiervoor jaarlijks circa 1 fte nodig heeft om deze ontzorging voor de Woningcorporaties te handelen. Het Wij(k)Bedrijf rekent, na te zijn opgestart, een percentage van 8% over de uitvoeringskosten van het beheer en onderhoud van de woningcorporatiewoningen. In dit geval is dat 8% over € 746.250,- aan onderhoudskosten, geeft een bedrag van € 59.700,-/jaar. Hierbij komt nog een begrotingspost voor huisvesting en winst- en risico – percentage van 15%.

De totale kosten voor het Wij(k)Bedrijf in deze berekening bedraagt dan € 68.655,-/jaar voor de woningcorporaties en toegespitst op Nijmegen - Noord.

De uiteindelijke besparing voor de woningcorporaties is dan (€ 179.100,- min € 68.655,-) = € 110.445,-/jaar (= 15% besparing op de huidige totale onderhoudskosten). Daarnaast kan nog een besparing worden gevonden in de beheerskosten voor de woningen (MJOP's opstellen en bijhouden + storingsonderhoud). Zie bijlage berekening voor mogelijke besparing op de totale technisch beheer- en onderhoudskosten.

Effecten van Beheer & Onderhoud voor Woningcorporaties door lokaal Wij(k)Bedrijf

Effect op de woonlasten van de huurders van de woningcorporaties in Nijmegen - Noord
Het concept Beheer & Onderhoud woningcorporaties heeft een duidelijke relatie met het verlagen van de woonlasten. Huurders van de woningcorporaties in Nijmegen - Noord kunnen een huurverlaging krijgen, mits de woningcorporaties bereid zijn de opbrengsten in te zetten voor lagere woonlasten van de huurders in Nijmegen - Noord. De besparing kan dus een rechtstreekse lastenverlichting opleveren van circa € 110,-/jaar/woning voor de woningcorporaties (potentie om naar € 180,-/jaar/woning te komen)..

Voor enkele huurders uit de wijk levert het zelfs werkgelegenheid op, omdat het Wij(k)Bedrijf zo veel mogelijk onderhoud- en beheerswerkzaamheden aan de wijk zelf uitbesteedt. Het levert mogelijk dus een woonlastenbesparing op, waardoor de koopkracht toeneemt en daarmee drukken de woonlasten minder zwaar op het totale huishoudbudget van de gemiddelde huurder in Nijmegen - Noord (waardoor er ook minder oninbare huurfacturen komen). Ten slotte kan het Coöperatief Wij(k)Bedrijf besluiten om de eventueel gemaakte winst (goeddeels) te herinvesteren in Nijmegen - Noord. Het Coöperatief Wij(k)Bedrijf is namelijk van, voor en door de bewoners van de wijk!

Onderhoud & Beheer voor woningcorporaties is niet direct een duurzaam initiatief, maar kan indirect wel invloed hebben op duurzaamheid. De voordelen daarvan hebben wij in beeld gebracht in het onderstaande schema, aan de hand van de drie P's (People, Planet en Profit).

People

• Scheppen van circa 6,7 fte aan werkgelegenheid in Nijmegen - Noord (beheerstaken en uitvoerende werkzaamheden)

• Bevordering van maatschappelijke betrokkenheid van de huurders (sociale cohesie)

• Sociale 'Ogen en Oren' in de wijk door uitvoering door lokale ondernemers – geeft ook weer verbinding en betrokkenheid in de wijk.

• Werkenden/ondernemers uit de wijk houden meer tijd over, omdat zij niet de wijk uit hoeven om het werk uit te voeren – tijd voor thuis – sociaal aspect.

Planet

• Er zijn minder vervoersbewegingen nodig voor het inspecteren en actualiseren van de Meerjarenplanning, i.v.m. inspecties vanuit de wijk. Er is dus minder CO2- uitstoot!

• Er zijn minder vervoersbewegingen nodig voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden, door uitvoering vanuit de wijk. Er is dus minder CO2-uitstoot.

Profit

• Een potentiële omzet voor de wijk van circa € 746.250,- waarbij er een kostenbesparing kan worden bereikt van € 110.445,- op jaarbasis indien 15% voordeliger wordt uitgevoerd – geeft woonlastenverlaging en koopkrachtversterking van circa € 111,-/jaar/woning.

• Potentie van circa € 373.250,- economische versterking van de wijk door het uitvoerende werk in de wijk te besteden – geeft extra werkgelegenheid van circa 6,7 fte.

Voorwaarden / haalbaarheid

Voorwaarde is dat het Coöperatief Wij(k)Bedrijf in basis beschikt over vervolgbudget om de 2 vervolgstappen te zetten om de organisatie op te richten die de verbindingen in de wijk gaat maken en om naar werkelijke gezamenlijke uitvoering te komen. Dit is fase 2 en 3 in het proces om te komen tot een gedragen Wij(k)Bedrijf (zie rapportage). Daarbij is het belangrijk dat het Coöperatief Wij(k)Bedrijf zelf zijn aanbestedingsregels mag hanteren om het werk zo veel mogelijk in de wijk te kunnen besteden.

Woningbouwcorporaties werken veelal niet vanuit een gebiedsgerichte benadering aan het beheer en onderhoud van hun woningen. Ze hebben een zeer efficiënt systeem opgezet waarmee een optimale combinatie is gevonden tussen risico beheersing en kosten. Of het lukt, om in het kader van betaalbaarheid nog lagere kosten voor beheer en onderhoud te realiseren door verdere optimalisatie van het huidige systeem, is niet waarschijnlijk. Door over te gaan op een gebiedsgerichte aanpak is dat waarschijnlijk wel mogelijk. Daarbij worden op die wijze ook andere doelen van de corporaties behaald. Van groot belang daarbij is echter de risicobeheersing. Kwaliteit staat hoog in het vaandel van de woningcorporaties. Het opbouwen van ervaring en daarmee referentie is van groot belang om aan te tonen dat ook door een gebiedsgerichte werkwijze de juiste kwaliteit wordt geleverd. Dat kan door in Nijmegen - Noord te experimenteren. Dat betekent niet experimenteren met slechts enkele complexen. Dan wordt er feitelijk geëxperimenteerd met een andere aannemer, maar zijn aanvullende voordelen niet of nauwelijks te realiseren. Het voorstel is om het experiment aan te gaan met als inzet de woningvoorraad in de wijk. Wellicht niet in één keer, maar in de loop van een aantal jaren. De zoektocht is dan vooral gericht op het optimaliseren van de samenwerking tussen corporatie en wijkonderneming. Mocht dan na enkele jaren duidelijk worden dat het experiment is geslaagd dan kan de corporatie besluiten om met de opgedane ervaring van de productgeorganiseerde aanpak over te stappen naar de gebiedsgericht aanpak. Mocht het experiment toch niet de gewenste resultaten opleveren, dan is de schade beperkt en kan in het experimenteergebied weer teruggevallen worden op de huidige productgeorganiseerde aanpak.

BC Nijmegen - Noord: Wijkgericht onderhoud en beheer voor woningcorporaties

Jaarlijkse lasten-verlaging	€624.000,-
Aantal huishoudens	4000
Per huishouden Per jaar	€156,-
Max. aantal jaar	15 jaar
Werkgelegenheid per jaar	11 FTE
Omzet per jaar	€616.000,- (€3,7 miljoen aan arbeid / 6 jaar)
Planet e.a.	Menselijke maat + extra oren in de wijk + minder werk km's

Aanleiding
Jaarlijks wordt door de bewoners van Nijmegen - Noord bij benadering € 3,7 miljoen aan elektriciteit betaald. Een uitgave die bijna niet vermeden kan worden en noodzakelijk is om te participeren in de huidige maatschappij. Bewoners die weinig geld hebben doen hun best om kosten te vermijden en betalen zo lang mogelijk de energierekening. Zo niet dan volgt afsluiting en daarmee uitsluiting. Van alle 8 miljoen aansluitingen in Nederland worden er jaarlijks 20.000 afgesloten wegens wanbetaling (0,25%). Het geld stroomt dus zonder al te veel risico's de wijk uit naar grote energiebedrijven. Stel dat dat bedrag jaarlijks gebruikt kon worden om de investering in een eigen energiecentrale te financieren.

Steeds meer Nederlanders begrijpen deze denkwijze en investeren in zonnepanelen. Binnen zes tot acht jaar hebben ze de investering terugverdiend. Daarna volgen de jaren van overvloed. De panelen gaan namelijk makkelijk 25 jaar mee. Voor particulieren die geen geld op de bank hebben om het zelf te financieren, zijn regelingen met een minimale rente. Dat betekent een extra jaar voordat de tijden van overvloed bereikt worden.

Maar de regeling geldt niet voor iedereen. Bijvoorbeeld niet voor huurders. Alleen de 'vastgoed eigenaar' of wel de verhuurder kan gebruik maken van de regeling om de panelen te kopen. En die heeft geen directe financiële baat bij de investering. De regeling geldt ook niet voor particuliere eigenaren van een appartement in een VvE. Het is met de VvE waarmee de regeling moet worden aangegaan. Om hiervoor een akkoord te kunnen bereiken is een meerderheid van stemmen nodig. Als niet iedereen meedoet ontstaat het gevoel wel de lasten, niet de lusten te dragen en zal het besluitvormingsproces ingewikkeld en onzeker zijn. Veel gevraagd van een bewoner. Doordat het bewoners veel moeite kost, of doordat ze überhaupt niet voor dergelijke regelingen in aanmerking komen, zal In een wijk als Nijmegen - Noord dan ook maar weinig woningen van zonnepanelen zijn of worden voorzien (tot nu toe slechts zo'n 10%). Jammer, want dat betekent dat over een periode van 25 jaar € 92,5 miljoen de wijk uitstroomt en een heleboel CO_2 wordt geproduceerd, die vermeden had kunnen worden.

Concept ZonPV
In het ZonPV concept koopt de wijkonderneming zonnepanelen voor bewoners van de wijk. Het bedrijf vraagt aan VvE's of (particuliere) woningeigenaren (van grondgebonden woningen) of het dak mag worden gebruikt om zonnepanelen te plaatsen voor bewoners die mee willen doen. De bewoners huren de panelen van de wijkonderneming. Uitgaande van 12 panelen per huishouden betekent dat een kosten reductie van € 20/maand.

Het project bestaat uit het plaatsen van 8,1 MWp aan zonnepanelen in Nijmegen - Noord door de wijkonderneming. Voldoende voor een (groot) deel van de elektriciteitsvoorziening van 5.590 huishoudens in de wijk. De panelen kunnen gehuurd worden door bewoners van Nijmegen - Noord (particuliere eigenaren en huurders van commerciële beleggers en woningcorporaties). Voor het gebruik van een deel van de daken wordt dakhuur betaald. Voor de financiering van de zonnepanelen en de aanleg willen we in overleg gaan met de provincie Gelderland en de gemeente Nijmegen, om een financieringsconstructie van de grond te krijgen die gelijkwaardig is met die van de gemeente Zwolle (ter financiering van het StraatStroomproject in Dieze). Die eventueel aangevuld kan worden door een cofinanciering van bijvoorbeeld de woningcorporaties. Onderdeel van de begroting is de terugbetaling in 20 jaar van deze € 2,6 miljoen maatschappelijke financiering.

De medewerkers van de onderneming worden gerekruteerd in de wijk en opgeleid voor hun werk. Het project kan mede daarom worden uitgevoerd. De kosten zullen door te werken met lokale medewerkers en uit te gaan van een systeem dat lokaal wordt onderhouden (geen ingewikkelde ICT e.d.) zodanig zijn gereduceerd dat een bedrijf zonder een winstdruk het project kan uitvoeren.

De cijfers achter het concept ZonPV particulieren en Woningcorporaties

Aannames:
• 79% van de Nederlanders wil zonnepanelen en vindt dat de overheid moet helpen om dit te realiseren. (onderzoek i.o.v. Netbeheer Nederland 2012). Een onderzoek dat in 2014 door WijBedrijf Dieze is uitgevoerd onder 100 bewoners van portiekflats in Dieze-oost (Zwolle) leerde dat 80% van de bewoners graag zonnepanelen wil huren als dat leidt tot een kostenreductie van circa € 10/maand. We nemen aan dat in Nijmegen - Noord ook circa 80% van de bewoners wil meedoen aan het zonnepanelenproject. In de berekeningen steken we conservatief in en gaan we uit van 65% participatie .

• De woningcorporaties in Nijmegen – Noord hebben in totaal circa 995 woningen in bezit. Daarnaast zijn er nog circa 4.421 woningen in particulier bezit of van commerciële beleggers (verhuur). Totaal aantal woningen als aanname voor berekening (exclusief bedrijven/kantoren): 5.416 woningen (704 appartementen en 4.712 grondgebonden woningen).

• Van deze woningen is circa 85% geschikt om zonnepanelen op te plaatsen. Dit zijn 4.600 woningen. 600 huishoudens woonachtig in deze woningen hebben reeds al zonnepanelen geplaatst.

• Er wordt een vermogen aan zonnepanelen geplaatst van 65% *4.000 won. x 12 panelen x 260 Wp= 8,1 MWp

• In de businesscase wordt berekend dat een bewoner circa € 20,-/maand energielasten kan besparen bij 12 panelen – dit geeft totaal voor 4.000 woningen in Nijmegen - Noord: € 960.000,-/jaar aan energielastenbesparing! Uitgaande van een participatie van 65% betekent dat een woonlastenverlaging van € 624.000,-

• De lokale economie wordt versterkt door de uitvoering van dit ZonPV project door lokale partijen te laten uitvoeren: 65 %* 4.000 woningen x 12 panelen/won. x 260 Wp x € 0,45/Wp arbeid geeft € 3,7 miljoen aan totale arbeidskosten = 67 fte mogelijke arbeid voor dit totale project. Uitgaande van een projectduur van 6 jaar betekent dat 11 medewerkers per jaar. Daarvan stromen na het eerste jaar 2 werknemers de markt op. Per jaar komt er werk voor 2 mensen bij. Hierdoor ontstaat een constante werkpool voor mensen uit Nijmegen - Noord of eventueel elders uit Nijmegen.

• Het project leidt tot een CO_2 reductie van 65%* 4.000 woningen x 12 panelen/won. x 260 kwh x 0,9 x 0,46 ofwel 3,4 kton CO_2 reductie.

• De inkomsten voor de wijkonderneming bedragen 65%* 4.000 woningen x 12 panelen/won. x € 4,-/paneel geeft € 124.800,-/jaar voor de wijkonderneming. Het zwaartepunt van de kosten voor het Wij(k)Bedrijf liggen op het personele vlak om de makel/schakel functie in te kunnen vullen en de verbinding te leggen tussen de particuliere eigenaren, woningcorporaties en de uitvoerende partijen in de wijk (volledige ontzorging). Wij ramen dat het WijBedrijf hiervoor jaarlijks circa 2 fte nodig heeft om deze ontzorging te handelen. Er is dan sprake van 1 fte technische verbinder en 1 fte ondersteuning. Per fte wordt gerekend met gemiddeld € 50.000,- aan personeelskosten (all-in) per fte/jaar. Hierbij komt nog een begrotingspost voor huisvesting en winst en risico – percentage van circa 15%. De totale kosten voor het WijBedrijf bedragen dan - € 115.000,-/jaar (bij volledige uitvoering). Deze kosten kunnen volledig worden gedekt uit het ZonPV project in Nijmegen - Noord.

Effecten van ZonPV voor particulieren en Woningcorporaties door lokaal WijBedrijf

Effecten beschouwd vanuit de drie duurzame P's

ZonPV voor particulieren en woningcorporaties is direct een duurzaam initiatief en is van invloed op het brede thema duurzaamheid. De voordelen daarvan hebben wij in beeld gebracht in het onderstaande schema, aan de hand van de drie P's (People, Planet en Profit).

People

• Werkgelegenheid: Over een periode van 7 jaar worden jaarlijks 11 fte werkplekken gecreëerd waarvan jaarlijks 2 werkplekken worden vervangen door doorstroming naar andere werkplekken in de markt

• Bevordering van maatschappelijke betrokkenheid van de particulieren en huurders (sociale cohesie)

• Sociale 'Ogen en Oren' in de wijk door uitvoering door lokale ondernemers – geeft ook weer verbinding en betrokkenheid in de wijk.

• Werkenden/ondernemers uit de wijk houden meer tijd over, omdat zij niet de wijk uit hoeven om het werk uit te voeren – tijd voor thuis – sociaal aspect.

Planet

• Directe CO_2-besparing van 3,4 kton door realiseren van 2.600 woningen ZonPV, 31.200 panelen van 234 kWh. Geen grijze energie meer van de energiemaatschappijen!

• Er zijn minder vervoersbewegingen nodig voor het uitvoeren van het ZonPV project door uitvoering vanuit de wijk. Er is dus minder CO_2-uitstoot.

• Er zijn minder vervoersbewegingen nodig voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden, door uitvoering vanuit de wijk. Er is dus minder CO_2-uitstoot.

Profit

• Een potentiële woonlastenbesparing voor de wijk van circa € 624.000,- op jaarbasis indien 100% uitvoering ZonPV – geeft woonlastenverlaging en koopkrachtversterking van circa €156,-/jaar/woning.

• Potentie van circa € 3,7 miljoen economische versterking van de wijk door het uitvoerende werk in de wijk te besteden – geeft extra werkgelegenheid van circa 67 fte, over 6 jaar te verdelen = 11 fte/jaar.

Voorwaarden / haalbaarheid

Voorwaarde is dat het Coöperatief Wij(k)Bedrijf in basis beschikt over vervolgbudget om de 2 vervolgstappen te zetten om de organisatie op te richten die de verbindingen in de wijk gaat maken en om naar werkelijke gezamenlijke uitvoering te komen. Dit is fase 2 en 3 in het proces om te komen tot een gedragen Wij(k)Bedrijf (zie rapportage). Daarbij is het belangrijk dat het Coöperatief Wij(k)Bedrijf zelf zijn aanbestedingsregels mag hanteren om het werk zo veel mogelijk in de wijk te kunnen besteden.

De wijkonderneming wil in gesprek gaan met de gemeente, provincie en woningcorporaties, om tot een (co-) financieringsconstructie te kunnen komen die gelijkwaardig is aan de financieringsconstructie van de gemeente Zwolle voor het StraatStroom project in Dieze, Zwolle.

Zonnepanelen produceren stroom als de zon schijnt. Die stroomt wordt geleverd aan het energienet. Energiemaatschappijen zijn verplicht de stroom voor dezelfde prijs in te kopen als de waarvoor de stroom wordt verkocht aan de gebruiker. Als er jaarlijks evenveel stroom wordt gebruikt als wordt geproduceerd betaalt de gebruiker alleen de aansluitkosten.

Bovenop de energieprijs heft de rijksoverheid energiebelasting en daarover weer BTW om het gebruik van energie te beperken. Ondertussen is die belasting al 2 tot 3 maal zo hoog als de energieprijs zelf. Ook de belasting mag worden gesaldeerd als de stroomgebruiker een risico loopt bij het opwekken van zijn eigen stroom. Dat is in het geval van het huren van een paneel het geval. Er wordt niet per kWh betaald maar per paneel en het is niet 100% zeker hoeveel uren de zon zal schijnen. De salderingsregeling staat onder druk. De regeling kost het rijk geld (€ 40 miljoen/jaar) en komt volgens de minister vooral ten goede aan hogere inkomens die de aanschaf van zonnepanelen kunnen betalen en gaat ten koste van de lagere inkomens. Daarom heeft de minister aangegeven de regeling mogelijk in 2023 te versoberen. Wie voor die tijd al eigen panelen heeft krijgt een nette overgangsregeling. Wat die regeling en wat die versobering inhouden is niet duidelijk. In het concept wordt ervan uitgegaan dat de regeling voor bestaande eigenaren niet al te veel zal veranderen.

Voor de zekerheid lijkt het echter aantrekkelijk om met 'oude meter' te blijven werken. Die meters draaien rechtsom als stroom wordt gebruik en linksom als er stroom wordt geproduceerd en meten zo alleen het cumulatief gebruik. Dit in tegenstelling tot de 'slimme meter' die zowel de productie als de consumptie meet.

BC Nijmegen - Noord: WoningVerbeteraar

Jaarlijkse lasten-verlaging	€3.625,-
Aantal huishoudens	25
Per huishouden Per jaar	€145,-
Werkgelegenheid per jaar	2,2 FTE
Omzet per jaar	€110.910,- (totale omzet / 10 jaar)
Planet e.a.	Besparing van 0,625Kton CO2 per jaar + inclusiviteit

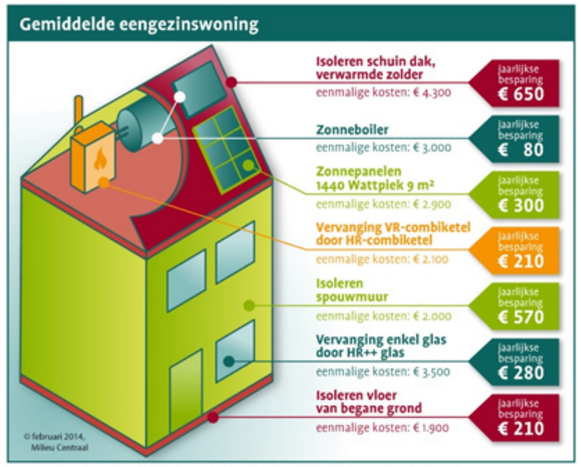
Aanleiding
Het merendeel van de woningen in Nijmegen – Noord zijn deze eeuw nog gebouwd. Al deze woningen hebben al een relatief goed energielabel (gemiddeld label A). Circa 25% van de totale woningvoorraad is echter in de 2e helft van de vorige eeuw gebouwd, en hebben vaak een (veel) slechter energielabel (gemiddeld label D). Dat betekent hogere energielasten voor de bewoners, die daardoor een groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten. Onderstaande energielasten zijn gemiddeld voor dit type woningen. De energielasten (gas en elektra) worden in deze business case als volgt gespecificeerd: eengezinswoning met 2 personen (A) en met 4 personen (B).

Woning	Elektriciteit / Gas	Energielabel D	Gebruik	Energielabel B (mogelijk)
A	Elektriciteit (€ 0,21,- / kWh)	€ 590,-	2800 kWh	€ 400,-
	Gas (€ 0,65,- / m³)	€ 845,-	1300 m³	€ 565,-
B	Elektriciteit (€ 0,21,- / kWh)	€ 840,-	4000 kWh	€ 560,-
	Gas (€ 0,65,- / m³)	€ 1.040,-	1600 m³	€ 695,-

Het duurzaam verbouwen van een woning leidt tot lagere energielasten. Echter het aantal duurzame verbouwingen dat wordt uitgevoerd is laag. Dit is te verklaren doordat veel mensen waarschijnlijk niet kredietwaardig zijn om een duurzame verbouwing te financieren. Ook is er een grote groep mensen die niet de kennis over de effecten van een duurzame verbouwing hebben

Duurzaam verbouwen
Er zijn een aantal maatregelen die een woning verduurzamen. Dit heeft als resultaat dat er minder warmteverlies optreedt waardoor er minder energie nodig is. Een lager energiegebruik leidt tot lagere energielasten. Voorbeelden van duurzame maatregelen zijn spouwmuurisolatie, vloerisolatie, dakisolatie, dubbel glas, zonnepanelen.

Afhankelijk van welke maatregelen geschikt zijn voor de woning variëren de kosten. De kosten voor een duurzame verbouwing liggen tussen de € 650,- en € 10.000,-. In onderstaande afbeelding is een overzicht van de kosten per maatregel voor een standaard eengezinswoning (100 m²) opgenomen.



Iedere losse besparing is berekend voor een woning met gemiddelde afmetingen en HR-combiketel, waar een genoemde isolatiemaatregel afwezig is. Uw huidige stookgedrag is van invloed op uw werkelijke besparing: als u weinig verwarmt is uw potentiële besparing lager (en andersom). De verschillende besparingen mogen (uitgezonderd de HR-ketel) bij elkaar opgeteld worden en zijn gebaseerd op een huishouden van 3 personen. Een uitgebreidere persoonlijke berekening kunt u uitvoeren op www.verbeteruwhuis.nl.

Concept
De Woningverbeteraar is een concept met als doel de woonlasten te verlagen door de woningvoorraad te verduurzamen. Hierdoor is er minder energie nodig wat leidt tot een woonlastenverlaging.
Het op te richten Wij(k)Bedrijf biedt een compleet pakket 'duurzame verbouwing' aan waarmee de woningeigenaar ontzorgt wordt in (A) een plan, (B) de financiering, en (C) de uitvoering.

(A) Verbouwingsplan: het Wij(k)Bedrijf stelt een plan op waarin staat welke duurzame maatregelen genomen kunnen worden.

(B) Financiering:
1. De woningeigenaar kan met eigen geld voor de financiering zorgen of
2. De woningeigenaar kan met een hypotheek financieren of
3. De woningeigenaar kan financieren met de Duurzaamheidslening of
4. Indien de woningeigenaar niet de mogelijkheid heeft om zelf financiering te regelen

vanwege zijn/haar kredietwaardigheid kan de woningeigenaar met een lidmaatschap bij het Wij(k)Bedrijf een aantrekkelijke lening krijgen voor 15 jaar onder de rentecondities van de Duurzaamheidslening. In de bijlage worden 4 financieringsstructuren verder beschreven en vergeleken. In het concept gaan we uit van de 4e financieringsstructuur.

(C) Uitvoering: coördinatie van lokale ondernemers (die ook lid zijn van het Wij(k)Bedrijf) die de duurzame verbouwing uitvoeren.

In het concept wordt uitgegaan van een eengezinswoning (c.q. tussenwoning) van € 250.000,- met een huishouden van 3 personen. De woning heeft 1.500 m³ gasverbruik en energielabel D en zal verbeterd worden tot energielabel B. Dit rekenvoorbeeld kan als representatief worden beschouwd voor een de eengezinswoningen uit de wijk Nijmegen – Noord waar de businesscase zich op richt.

De kosten voor de uitvoering van 5 maatregelen (dakisolatie, spouwmuurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas slaapkamers (aan te nemen dat de begane grond al over dubbelglas bezit) en HR-ketel) zijn € 7.840,- en indien uitgevoerd onder leiding van het WijBedrijf € 7.394,- (waarvan 60% arbeidskosten zijn). Dit bedrag bestaat ook uit € 600,- organisatiekosten van het Wij(k)Bedrijf. Het Wij(k)Bedrijf werkt samen met lokale ondernemers die door het verminderen van overhead, vermindering reiskm's/-uren en inpassing in werkvoorraad ed. de werkzaamheden goedkoper kunnen uitvoeren (15% lager).

Maatregel	*Kosten per m² (€)*	*Aantal m²*	*Kosten totaal (€)*
Spouwmuurisolatie	15,-	72	1080,-
Dakisolatie	30,-	50	1500,-
Vloerisolatie	21,-	80	1680,-
Dubbelglas slaapkamer	50,-	25	1280,-
HR-ketel	nvt	nvt	2300,-

Overzicht kosten per maatregel voor standaard eengezinswoning
(Bron: Milieucentraal, 2015 en Van Weijnen, 2015)

Een woonlastenverlaging kan vervolgens worden berekend op basis van de gegeven woonlastenverlaging per maatregel door Milieucentraal. Wel vinden wij deze erg ruim berekend. Op basis van onze kennis en expertise, en gegeven de (energetische kenmerken van de) woningen in Nijmegen – Noord, gaan wij uit van een woonlastenbesparing van 33% op de voorgestelde besparing door Milieucentraal. De 5 maatregelen leveren daarmee een verlaging op van € 640,- per jaar op de energielasten, € 53,- per maand bij het huidige prijspeil energie (bron: Milieucentraal). De lagere energielasten van € 640,- zijn nog zonder de annuïteit van de duurzame verbouwing. Deze wordt nog verrekend. Door de maatregelen wordt de uitstoot van 2,5 ton CO2 vermeden.

Ervan uitgaande dat de bewoner de financiering niet zelf kan dragen leent de woningeigenaar onder de rentecondities van de Duurzaamheidslening bij het Wij(k)Bedrijf. De annuïtaire lening heeft een looptijd van 15 jaar tegenover een rente van 0,5%. De annuïteit voor de duurzame verbouwing is op jaarbasis € 541,- (€ 7.394 x 0,0061 x 12). Dit resulteert in een woonlastenverlaging van € 99,- (€ 640,- - € 541,-). Per maand is dat € 8,-. Een verbeterde versie daarvan is een lening door een verhoging van de hypotheek, dit levert een woonlastenverlaging van € 20,- per maand. In ons concept gaan we in eerste instantie uit van een lening via de overheid.

Effecten
Van de totale woningvoorraad van Nijmegen – Noord is zo'n 25% geen nieuwbouwwoning en komt daarmee in aanmerking voor dit concept. Het gaat hier om circa 1.350 woningen. Hiervan zijn 965 eengezinswoningen in particulier bezit. Waarvan er weer circa 195 worden verhuurd. Uitgaande van het verduurzamen van 25 particuliere woningen per jaar zijn er na 10 jaar 250 woningen aangepakt. Uitgaande van de referentie aanpak en een lening via de Wijkonderneming levert dat over een periode van 10 jaar een verlichting van de energielasten van € 247.500,- ((€ 99,-*10)*250). Daarnaast is er voor € 1.109.100,- (60% arbeidssom) aan werk uitgevoerd door medewerkers van de wijkonderneming (incl. € 150.000,- kosten voor het Wij(k)Bedrijf) ofwel 22,2 fte (uitgaande van 60% arbeidskosten en dat 1 FTE gelijk staat aan € 50.000,-). Omdat de verbetering € 466,- goedkoper is uitgevoerd, wordt er bovenop de besparing op energiekosten € 116.500,- minder uitgegeven.

Waarmee de totale woonlastenverlichting met het concept woningverbeteraar uitkomt op € 364.000,-. Ook woningcorporaties kunnen gebruik maken van de dienst en daarmee op een goedkopere wijze hun woningen van een labelsprong voorzien. Vertrekpunt is eenzelfde aantal woningenverbetering van de corporaties. De corporaties kunnen eventueel nog goedkoper financieren, maar hier wordt nu nog geen rekening mee gehouden. Met dit uitgangspunt kunnen alle resultaten worden verdubbeld. In eventuele co-creatie sessies moet blijken in hoeverre de woningcorporaties hier welwillend tegenover staan.

People
• Scheppen van circa 22 fte werkgelegenheid (2,2 FTE jaarlijks) gedurende 10 jaar in Nijmegen - Noord.
• Zelfbeschikking (zelf kiezen)
• Samenwerking en vertrouwen
• Inclusiviteit (ook meedoen)

Planet
• Woningvoorraad wordt verduurzaamd (250 woningen in 10 jaar), waardoor CO2 uitstoot afneemt, 6,25 kton CO2 over 10 jaar, en er gaat een voorbeeld werking uit van de verduurzaamde woningen.

Profit
• Jaarlijkse woonlastenverlaging van € 99,-. Daarnaast nog een besparing van € 446,-/woning door uitvoering Wij(k)Bedrijf = € 111.500,- over 10 jaar (250 woningen).
• € 1.109.100,- aan inkomen gecreëerd voor lokale ondernemers.
• € 446 goedkopere duurzame verbouwing voor de woningeigenaar

Voorwaarden / Haalbaarheid
Voorwaarde is dat het Coöperatief Wij(k)Bedrijf in basis beschikt over vervolgbudget om de 2 vervolgstappen te zetten om de organisatie op te richten die de verbindingen in de wijk gaat maken en om naar werkelijke gezamenlijke uitvoering te komen. Dit is fase 2 en 3 in het proces om te komen tot een gedragen Wij(k)Bedrijf (zie rapportage). Daarbij is het belangrijk dat het Coöperatief Wij(k)Bedrijf zelf zijn aanbestedingsregels mag hanteren om het werk zo veel mogelijk in de wijk te kunnen besteden.
Daarnaast wil de wijkonderneming in gesprek gaan met de gemeente, provincie en woningcorporaties, om tot een (co-) financieringsconstructie te kunnen komen die de wijkonderneming in staat stelt om dit concept aan de betreffende bewoners die geen financiering kunnen aantrekken, aan te kunnen bieden.

Aanvullende informatie over de financiële mogelijkheden
Voor een duurzame verbouwing zijn er diverse financieringsvormen mogelijk, waarvan de hypothecaire lening en de Duurzaamheidslening de belangrijkste zijn.
• De Duurzaamheidslening
De Duurzaamheidslening van de gemeente Nijmegen (in samenwerking met SVn) is bestemd voor particuliere woningeigenaren. Het leenbedrag is minimaal €2.500,- en maximaal €25.000,-. Tot een bedrag van €7.500,- is de looptijd 10 jaar en boven de €7.500,- is de looptijd 15 jaar. Het rentetarief is gebaseerd op SVn met daarop een korting van 3% (met een minimale rentepercentage van 0,5%). De lening wordt annuïtair afgelost. Bovenop de lening komen eenmalige afsluitkosten van 2% (van de leensom). De huidige rentepercentages voor de Duurzaamheidslening bedragen voor de 10-jarige lening 0,5% en voor de 15-jarige lening 0,7%.

• Hypothecaire lening
Het is, indien de persoonlijke situatie dit toelaat, mogelijk om onder een hypothecaire lening een woning duurzaam te verbouwen. Momenteel zit de hypotheekrente op circa 3%.

In ons concept gaan we uit van een lening bij het Wij(k)Bedrijf die daarvoor een financieringsregeling heeft getroffen met de provincie.

• Lening bij Wij(k)Bedrijf
Indien de woningeigenaar niet de mogelijkheid heeft om zelf financiering te regelen vanwege zijn/haar kredietwaardigheid kan de woningeigenaar met een lidmaatschap bij het Wij(k) Bedrijf een aantrekkelijke lening krijgen voor 15 jaar onder de rentecondities (0.5%) van de Duurzaamheidslening.

De kosten voor een uitvoering van 5 maatregelen (dakisolatie, spouwmuurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas slaapkamers (aan te nemen dat de begane grond al over dubbelglas bezit) en HR-ketel) zijn € 7.840,- en indien uitgevoerd onder leiding van het Wij(k)Bedrijf € 7.394,-. Dit bedrag bestaat ook uit € 600,- voor de organisatie van het Wij(k)Bedrijf. Het Wij(k) Bedrijf werkt samen met lokale ondernemers die door het verminderen van overhead, km's inpassing in werkvoorraad ed. de werkzaamheden goedkoper kunnen uitvoeren (20% lager).

Rekenvoorbeeld 1 – zelf voldoende geld om te financieren

De 5 maatregelen leveren een verlaging op van € 640,- per jaar op de energielasten, € 53,- per maand bij het huidige prijspeil energie (bron: Milieucentraal). De lagere energielasten van € 640,- zijn nog zonder de annuïteit van de duurzame verbouwing. Deze wordt nog verrekend.

Rekenvoorbeeld 2 – Hypotheek (bijlage 2)

In dit rekenvoorbeeld heeft de annuïteit een looptijd van 30 jaar tegenover een rente van 3%. De annuïteit voor de duurzame verbouwing is op jaarbasis € 395,- (€ 7840,- x 0,0042 x 12). Dit resulteert in een woonlastenverlaging van € € 245,- (640 - € 395). Per maand is dat € 20,-.

Rekenvoorbeeld 3 - Duurzaamheidslening (bijlage 3)

In dit rekenvoorbeeld heeft de annuïteit een looptijd van 15 jaar tegenover een rente van 0,7%. De annuïteit voor de duurzame verbouwing is op jaarbasis € 809,- (€ 7.840,- x 0,0086 x 12). Dit resulteert in een woonlastenverzwaring (!) van € 169 (€ 640 - € 809). Per maand is dat € 14,- extra.

Rekenvoorbeeld 4 – Lening bij Wij(k)Bedrijf

Met deze financieringsvorm leent de woningeigenaar onder de rentecondities van de Duurzaamheidslening bij het Wij(k)Bedrijf. In dit rekenvoorbeeld heeft de annuïteit een looptijd van 15 jaar tegenover een rente van 0,5%. De annuïteit voor de duurzame verbouwing is op jaarbasis € 541,- (€ 7.394,- x 0,0061 x 12). Dit resulteert in een woonlastenverlaging van € 99,- (€ 640,- - € 541,-). Per maand is dat € 8,-

Bijlage 1. Onderbouwing berekening kosten verbouwing door Wij(k)Bedrijf
Het verduurzamen van 25 woningen per jaar kost € 196.000,- op (25 x € 7.840,-). Dit bedrag bestaat voor 40% uit materiaalkosten en voor 60% uit arbeidskosten (uitvoeringskosten maatregelen):
Materiaalkosten: € 196.000,- x 0,4 = € 78.400,-.
Arbeidskosten: € 196.000,- x 0.6 = € 117.600,-. Met een standaard uurtarief van € 45,- zijn het aantal inzetbare uren € 117.600,- / € 45,- = 2613u. Indien uitgevoerd door Wij(k)Bedrijf met uurtarief van € 35,- zijn met 1900 uren de arbeidskosten 2613u x € 35,- = € 91.466,-.
Hiermee komen de kosten voor het verduurzamen van 25 woningen per jaar (indien door Wij(k)Bedrijf) op € 169.866,- (€ 78.400,- + € 91.466,-).
De bijkomende kosten voor het Wij(k)Bedrijf (om deze verbouwing te organiseren en acquisitie voor nieuwe woningen) is 8u per woning. De bijkomende kosten Wij(k)Bedrijf zijn € 15.000,- (8u x € 75,- x 25).
Dus de totale verbeterkosten voor 25 woningen (voor Wij(k)Bedrijf) zijn € 184.866,-.
Dat is per woning € 7.394,-.

Bijlage 2. Annuïteit hypothecaire lening

Hypothecaire lening

Maatregel	Kosten	Annuïteit	*Kosten*	*Annuïteit*
spouwmuurisolatie	€ 1.080	€ 54	*€ 7.840*	*€ 395*
dakisolatie	€ 1.500	€ 76		
vloerisolatie	€ 1.680	€ 85		
dubbelglas slaapkamer	€ 1.275	€ 64		
HR-ketel	€ 2.300	€ 116		
totaal	€ 7.835	€ 395		

Annuïteitentabel

	30 jaar:	15 jaar:
2%	0,0037	0,0064
3%	**0,0042**	0,0069
4%	0,0047	0,0074

Bijlage 3. Annuïteit duurzaamheidslening

Duurzaamheidslening

Maatregel	Kosten	Annuïteit	*Kosten*	*Annuïteit*
spouwmuurisolatie	€ 1.080	€ 111	*€ 7.840*	*€ 809*
dakisolatie	€ 1.500	€ 155		
vloerisolatie	€ 1.680	€ 173		
dubbelglas slaapkamer	€ 1.275	€ 132		
HR-ketel	€ 2.300	€ 237		
totaal	€ 7.835	€ 809		

Annuïteitentabel

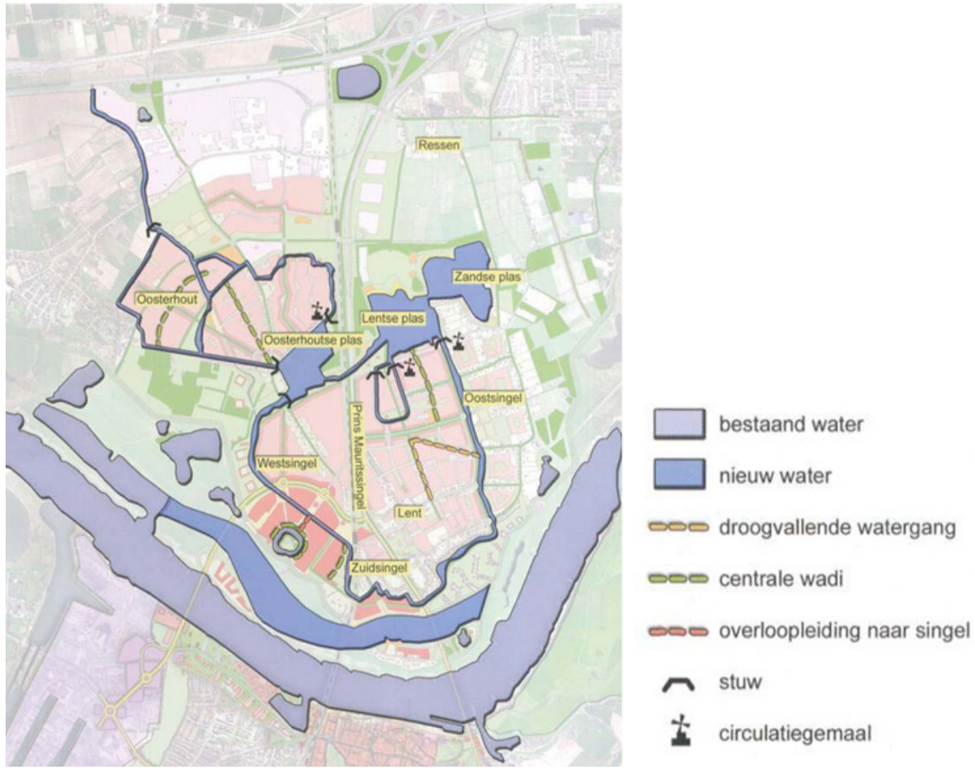
< € 7.500	> € 7.500
10 jaar:	15 jaar:
0,5%	0,7%
0,0061	**0,0086**

BC Nijmegen - Noord: Wadi beheer

Jaarlijkse lasten-verlaging	€19.305,-
Aantal huishoudens	4.200
Per huishouden Per jaar	€5,-
Werkgelegenheid per jaar	2,7 FTE
Omzet per jaar	€228.544,-
Planet e.a.	Menselijke maat + ogen en oren in de wijk + minder werk km's en CO2

Aanleiding
Uit onderzoek van Royal Haskoning (2015) onder 185 gemeenten blijkt dat wateroverlast door hevige neerslag als meest urgent klimaatprobleem wordt gezien [http://www.royalhaskoningdhv.com/nl-nl/nederland/specials/barometer]. Ook in Nijmegen is dit het geval, en in Nijmegen – Noord zijn hiervoor al maatregelen getroffen. Die mogelijkheid was er, omdat ruim 3/4e van de woningvoorraad van Nijmegen – Noord vanaf het begin van deze eeuw is gebouwd. Deze nieuwbouwwoningen zijn allen aangesloten op een zogenaamd 'afgekoppeld systeem'. Dit wil zeggen dat het hemelwater niet meer via de regenpijpen rechtstreeks in het riool terecht komt. In plaats daarvan wordt het hemelwater opgevangen in zogenaamde 'wadi's'. Wadi's laten zich het beste omschrijven als verdiepte grasvelden met een doorlatende bodem. In deze voorzieningen wordt bij (hevige) regenval het hemelwater tijdelijk opgevangen. De wadi's zijn in Nijmegen Noord via een drainagesysteem aangesloten op de 2 singels die door de wijk lopen. Uiteindelijk wordt het hemelwater op deze manier afgevoerd naar de oppervlaktewateren (de drie plassen) die in en rondom de wijk liggen. De wadi's in de wijk moeten wel worden onderhouden, om er voor te zorgen dat ze goed kunnen blijven functioneren.

Concept
Het concept richt zich op het laten uitvoeren van het beheer en onderhoud van de wadi's in Nijmegen – Noord, door lokale vakmensen uit de wijk. In Nijmegen – Noord liggen in totaal zo'n 30tal wadi's, met een totale oppervlakte van circa 34.560 m². De gemeente Nijmegen is verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van het onderhoud aan deze voorzieningen. Ook een wijkonderneming uit de wijk zelf zou dit beheer en onderhoud van de wadi's kunnen organiseren en uitvoeren. Hiermee wordt zowel het preventief, als het correctief onderhoud aan de wadi's bedoeld. Uiteraard moet daarbij nog goed zicht komen op de competenties (vakmensen) uit de wijk die beschikbaar zijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Wel wordt er hierdoor lokale werkgelegenheid gecreëerd, hoeven er minder kilometers te worden gemaakt om het werk uit te voeren (besparing op de uitstoot van CO^2), en blijft het geld dat wordt besteed aan het beheren en onderhouden van de wadi's in de wijk. Ook het beheren en onderhouden van de wadi's kan dus duurzamer!



De cijfers achter het concept
Het beheren en onderhouden van wadi's wordt grofweg gekenmerkt door een drietal hoofdwerkzaamheden. Zo moet er onderzoek worden uitgevoerd naar het functioneren van de wadi's, en kan het daadwerkelijke onderhoud worden onderverdeeld naar preventieve en correctieve werkzaamheden. Preventief onderhoud is bijvoorbeeld het maaien van het gras, verticuteren van de wadi's en het verwijderen van zwerfvuil en bladeren. Correctief onderhoud bestaat uit het inzaaien van de wadi's (jaarlijks), het aanbrengen van een bodemverbetering (tweejaarlijks) en het vervangen van de toplaag (eens in de 10 jaar). Voor de kosten behorend bij de verschillende werkzaamheden wordt uitgegaan van de kengetallen van stichting Rioned, gepubliceerd in de module 'Kostenkengetallen rioleringszorg D1100'. Dat geeft ons de volgende uitgangspunten:

- kosten uitvoeren onderzoek aan wadi's: € 0,38,- /m²/jaar
- kosten uitvoeren preventief onderhoud: € 6,- /m²/jaar
- kosten uitvoeren correctief onderhoud: € 1,40,- /m²/jaar +
- **Totale kosten beheer en onderhoud wadi's: € 7,78,- /m²/jaar**

Ook is bekend dat de totale oppervlakte van de wadi's in Nijmegen – Noord zo'n 34.560 m² bedraagt. De kosten voor het laten uitvoeren van het beheer en onderhoud aan de wadi's kost nu jaarlijks (34.560 * €7,78,-) circa € 268.875,-. Daarvan bestaat 60% uit arbeidskosten, 40% wordt besteed aan materialen.

Wanneer een wijkonderneming het beheer en onderhoud aan de wadi's in de wijk mag gaan organiseren en uitvoeren, zal het hiervoor vakmensen uit de wijk inzetten. Naast dat dit sociale en milieutechnische voordelen biedt (zie ook de effecten op de drie P's), betekent dit ook dat de wijkonderneming de werkzaamheden goedkoper kan uitvoeren. Dit wordt tevens mogelijk gemaakt omdat een wijkonderneming een kleine makel -en schakel entiteit is, waardoor de 'overheadskosten' minimaal blijven. In Diezerpoort (Zwolle), hebben wij al een wijkonderneming opgericht. De ervaring leert dat het Coöperatief WijBedrijf Dieze U.A. dankzij deze filosofie en organisatiestructuur de werkzaamheden minstens 15% goedkoper kan aanbieden / uitvoeren, dan concurrerende marktpartijen. De aard van de werkzaamheden is bij dit uitgangspunt niet van invloed. Dit betekent dat voor Nijmegen – Noord er een totale besparing van (€ 268.875,- * 0,15) € 40.331,- behaald wordt.

Dit betekent dat het WijBedrijf jaarlijks circa (€ 268.875,- - € 40.331,-) = €228.544,- aan kosten kwijt is voor het beheren en onderhouden van de wadi's in Nijmegen Noord. Aangezien 60% daarvan arbeidskosten bedraagt, wordt daarmee tevens voor 2,7 FTE aan lokale werkgelegenheid gecreëerd.

De business case Beheer & Onderhoud Wadi's moet wel samen met andere business cases (concepten) worden uitgevoerd door een wijkonderneming in Nijmegen – Noord. Dit omdat de business case op zichzelf te weinig inkomsten kan bieden voor de wijkonderneming, om de jaarlijkse organisatiekosten te kunnen dekken. Het zwaartepunt van deze kosten liggen op het personele vlak om de makel/schakel functie in te kunnen vullen.

Het Wij(k)Bedrijf rekent, na te zijn opgestart, een percentage van 8% over de uitvoeringskosten van het beheer en onderhoud van de wadi's. In dit geval is dat 8% over € 228.544,- aan onderhoudskosten, geeft een bedrag van € 18.284,-/jaar. Hierbij komt nog een begrotingspost voor huisvesting en winst- en risico – percentage van 15%.

De totale kosten voor het Wij(k)Bedrijf in deze berekening bedraagt dan € 21.026,-/jaar voor het beheren van de wadi's en toegespitst op Nijmegen - Noord.

Effecten op de drie P's
Het concept heeft een beperkte invloed op het terugdringen van de woonlasten. Zelfs wanneer de geboden besparing volledig ten goede komt aan alle huishoudens in Nijmegen – Noord, dan zou dit een minimale woonlastenverlichting bieden van circa € 5,- per huishouden per jaar.

Deze woonlastenverlichting wordt voor enkele bewoners uit de wijk aangevuld met inkomsten uit arbeid, omdat de wijkonderneming de werkzaamheden behorend bij het concept zoveel mogelijk aan de wijk zelf uitbesteed. Ten slotte kan de coöperatieve wijkonderneming besluiten om de eventueel gemaakte winst (goeddeels) te herinvesteren in Nijmegen - Noord. Het Coöperatief Wij(k)Bedrijf is namelijk van, voor en door de bewoners van de wijk!

Het beheren en onderhouden van wadi's is niet direct een duurzaam initiatief, maar kan indirect wel invloed hebben op duurzaamheid. De voordelen daarvan hebben wij in beeld gebracht in het onderstaande schema, aan de hand van de drie P's (People, Planet en Profit).

People
• Scheppen van circa 2,7 fte werkgelegenheid (jaarlijks) in Nijmegen – Noord
• Sociale 'Ogen en Oren' in de wijk door uitvoering door lokale ondernemers – geeft ook weer verbinding en betrokkenheid in de wijk.
• Werkenden/ondernemers uit de wijk houden meer tijd over, omdat zij niet de wijk uit hoeven om het werk uit te voeren – tijd voor thuis – sociaal aspect.

Planet
• Er zijn minder vervoersbewegingen nodig voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden, door uitvoering vanuit de wijk. Er is dus minder CO2-uitstoot.

Profit
• Jaarlijkse omzet van € 228.544,-, waarvan €136.800,- (60%) ten goede komt als inkomstenbron voor lokale vakmensen uit Nijmegen - Noord
• Een potentiele besparing van €5,-/jaar per huishouden op de woonlasten, wanneer de geboden besparing (€ 40.331,- minus € 21.026,- geeft besparing van € 19.305,-) ten goede komt aan de huishoudens in de wijk.

Voorwaarden Haalbaarheid
Voorwaarde is dat het Coöperatief Wij(k)Bedrijf in basis beschikt over vervolgbudget om de 2 vervolgstappen te zetten om de organisatie op te richten die de verbindingen in de wijk gaat maken en om naar werkelijke gezamenlijke uitvoering te komen. Dit is fase 2 en 3 in het proces om te komen tot een gedragen Wij(k)Bedrijf (zie rapportage). Daarbij is het belangrijk dat het Coöperatief Wij(k)Bedrijf zelf zijn aanbestedingsregels mag hanteren om het werk zo veel mogelijk in de wijk te kunnen besteden.

Tevens is deze business case te mager om de jaarlijkse organisatiekosten voor een wijkonderneming volledig te kunnen dekken. Het concept zal dus pas kunnen worden opgepakt, wanneer andere (dikkere) business cases al in uitvoering zijn gebracht door de wijkonderneming. Op die manier kan deze business case zorgen voor aanvullende inkomsten voor de coöperatieve wijkonderneming, die weer ten goede kunnen komen voor de verdere verduurzaming van Nijmegen – Noord!

BC Nijmegen - Noord: Wijkgericht afkoppelen

Jaarlijkse lasten-verlaging	€281.600,-
Aantal huishoudens	1.760
Per huishouden Per maand	€160,-
Werkgelegenheid per jaar	3,8 FTE
Omzet per jaar	€455.250,-
Planet e.a.	Klimaatbestendigheid + waterbewustzijn

Aanleiding
Uit onderzoek van Royal Haskoning (2015) onder 185 gemeenten blijkt dat wateroverlast door hevige neerslag als meest urgent klimaatprobleem wordt gezien [http://www.royalhaskoning-dhv.com/nl-nl/nederland/specials/barometer]. Ook in Nijmegen is dit het geval, en in Nijmegen – Noord zijn hiervoor al maatregelen getroffen. Die mogelijkheid was er, omdat ruim 3/4e van de woningvoorraad van Nijmegen – Noord vanaf het begin van deze eeuw is gebouwd. Deze nieuwbouwwoningen zijn allen aangesloten op een zogenaamd 'afgekoppeld systeem'. Dit betekent ook dat een kwart van de totale woningvoorraad nog aangesloten is op een traditioneel gemengd systeem. Dat is één grote buis waardoor zowel afvalwater als regenwater wordt afgevoerd. Bij het afgekoppelde systeem wordt het regenwater 'in de omgeving' opgevangen, en via wadi's afgevoerd naar nabijgelegen oppervlaktewater. De grote rioleringsbuis wordt alleen gebruikt voor het afvoeren van afvalwater.

Het afkoppelen van het laatste kwart van de woningvoorraad in Nijmegen – Noord is een interessante wanneer dit niet alleen een kostenreductie met zich meebrengt, maar ook sociale- en milieutechnische voordelen biedt. De business case wijkgericht afkoppelen biedt die potentie, maar het is van de specifieke kenmerken van de wijk en het aanwezige rioolstelsel afhankelijk of en in hoeverre deze voordelen worden behaald. Desalniettemin is het onderzoeken van het afkoppelen van het laatste kwart van de woningvoorraad in Nijmegen – Noord, en het benoemen van de voordelen die het met zich meebrengt, een interessante.

Concept
Het doel van het concept is om de kostenbesparing op het watersysteem in de wijk als resultaat van een alternatieve waterhuishouding, ten goede laten komen aan de duurzame ontwikkeling van de wijk (en dus ook de woonlasten). Om het resterende kwart van de woningvoorraad ook af te koppelen moet er ruimte in de buitenruimte worden gemaakt voor waterberging en waterafvoer. Het WijBedrijf zorgt voor het tijdig afkoppelen van alle woningen en zal in overleg met stakeholders de buiten ruimte herinrichten. Hierdoor kan de gemeente haar eigen ritme en werkwijze aanhouden betreffende het beheer en onderhoud aan de grote rioolpijp die zal blijven liggen (maar alleen nog gebruikt zal worden voor het afvoeren van afvalwater). Het afkoppelen van hemelwater is alleen mogelijk in samenwerking met woningeigenaren. Uit onderzoek blijkt dat woningeigenaren wel willen meewerken als dit een financieel voordeel biedt, de leefruimte aantrekkelijk blijft of zelfs aantrekkelijker wordt, er werkgelegenheid ontstaat en dat zij hier geen omkijken naar hebben (ToekomstSterk, 2013).

Rioolheffing
De hoogte van de rioolheffing wordt in Nijmegen bepaald op basis van de WOZ – waarde van de woning. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in de wijk bedraagt € 236.900,-. De rioolheffing bedraagt 0,0836% van de WOZ – waarde, en is daarmee gemiddeld circa € 198,- per huishouden. De huishoudens die aangesloten zijn op het traditionele rioleringssysteem in Nijmegen – Noord betalen daarmee in totaal jaarlijks €270.000,- aan rioleringsheffing. Circa 35% van dit bedrag zijn kapitaallasten en 45% zijn de exploitatiekosten (renovaties en beheer en onderhoud). De overige kosten zijn investeringen en onderzoek ToekomstSterk, 2015). Jaarlijks wordt daarmee grofweg € 121.500,- aan beheer en onderhoud en renovatie uitgegeven voor de wijk Nijmegen - Noord. Aanname is dat daarvan 50% naar renovatie gaat.

Afkoppelen van de laatste kwart van de woningvoorraad
Om te kunnen bepalen of en in hoeverre het afkoppelen van het laatste kwart van de woningvoorraad leidt tot een kostenbesparing, worden de volgende situaties met elkaar vergeleken:

• Scenario 1: Het bestaande rioolstelsel wordt vervangen door eenzelfde traditionele rioolstelsel;
• Scenario 2: Het bestaande rioolstelsel wordt gerelined. De woningen die zijn aangesloten op dit rioolstelsel worden voor wat betreft het hemelwater afgekoppeld. Hiervoor worden voorzieningen in de buitenruimte getroffen. Het bestaande rioolstelsel wordt gebruikt voor het afvoeren van afvalwater.

De eerste situatie zal pas aan bod komen wanneer het riool minstens 65 jaar oud, en aan vervanging toe is. Hoewel wij contact hebben gezocht met de gemeente Nijmegen, is helaas nog geen duidelijkheid verkregen over de exacte leeftijd van het riool. Gezien de bouwperiode van het bedoelde deel van de woningvoorraad, is de aanname redelijk dat het riool circa 40 jaar oud is. Vervangen zal dus nog direct aan de orde zijn, maar voorschakelen op een nieuwe situatie is (altijd) verstandig! Bij het 2e scenario wordt het riool niet vervangen, maar gerelined. Hierbij speelt de leeftijd van het riool iets minder een rol.

De twee scenario's zoals hierboven beschreven zijn doorgerekend, waarbij de volgende aannames zijn gehanteerd:

- Totaal lengte rioolstelsel: 18.054 meter;
- Dakoppervlak gemiddelde eengezinswoning: 60 m²;
- Dakoppervlak gemiddelde gestapelde woning: 30 m²
- Lengte rioolstreng per eengezinswoning, traditioneel systeem: 11 meter;
- Lengte rioolstreng per gestapelde woning, traditioneel systeem: 5,5 meter;
- De gemeente Nijmegen stimuleert het afkoppelen middels een subsidie, ten hoogte van € 7,5/m² verhard dakoppervlak

Hierbij wordt uitgegaan dat een kwart van de woningvoorraad van Nijmegen – uit circa 1.530 eengezinswoningen en 230 appartementen. Voor de kosten van het aanleggen en onderhouden van beide rioolsystemen hebben wij ons gebaseerd op kengetallen die worden gehanteerd door stichting Rioned, module D1100. Bij het vervangen van het bestaande rioleringsstelsel door een gescheiden systeem gaan we er tevens vanuit dat de riolering gerelined moet worden. Ook hierbij hebben we ons gebaseerd op de kengetallen van stichting Rioned.

In onderstaande tabel worden de kosten voor beide scenario's weergegeven. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de investeringskosten en de onderhoudskosten voor beide rioolstelsels, per jaar en over een periode van 60 jaar. Op die manier wordt er toegewerkt naar de Total Cost of Ownership (TCO).

Scenario	Investering per jaar	Investering totaal (60 jaar)	Onderhoudskosten per jaar	Onderhoudskosten totaal (60 jaar)
1: Vervanging traditioneel systeem	€ 163.335,-	€ 9.800.100,-	€ 5.100,-	€ 306.000,-
2: relinen en afkoppelen	€ 110.000,-	€ 6.600.000,-	€ 35.000,-	€ 2.100.000,-
Verschil:	*€ 53.355,-*	*€ 3.200.100,-*	*- € 29.900,-*	*- € 1.794.000,-*

Wanneer we rekenen vanuit het TCO, kost het vervangen van het rioolsysteem in Nijmegen – Noord met eenzelfde systeem circa €10.106.100,-. Wanneer gekozen wordt voor het scenario waarin het bestaande rioleringsstelsel wordt gerelined, waarna de woningen worden afgekoppeld, bedragen de TCO kosten circa € 8.700.000,- Het verschil tussen beide scenario's is daarmee € 1.406.100,-

Het relinen van het bestaande riolering en het afkoppelen van het laatste kwart van de woningvoorraad levert dus een kostenbesparing op. De uitvoering daarvan, met de herinrichting van de buitenruimte, vindt plaats in een periode van 10 jaar. Daarbij wordt ingestoken op een straatgerichte aanpak. Ieder straatje is maatwerk en wordt samen met de bewoners ingericht. De jaarlijkse kosten zijn €145.000,- Aangenomen wordt dat 60% daarvan bestaat uit arbeidskosten. Daarmee wordt er jaarlijks 1,75 fte gecreëerd (17,5 fte in totaal).

Zuiveringsheffing
Naast rioolheffing betalen de bedoelde huishoudens in Nijmegen – Noord zuiveringsheffing. De hoogte van de zuiveringsheffing per huishouden wordt bepaald op hun samenstelling. Eenpersoonshuishoudens betalen € 53,98,-, tweepersoonshuishoudens betalen € 107,96,- en meerpersoonshuishoudens (uitgaande van gemiddeld 3 personen) betalen € 161,94,-. Daarmee betalen de huishoudens in totaal circa € 173.000,- aan zuiveringsheffing aan het waterschap. Indien er wordt afgekoppeld leidt dit tot de helft minder afvalwater. Het afkoppelen van woningen resulteert in een mogelijke kostenbesparing door de volgende effecten:

- Lagere benodigde hydraulische capaciteit RWZI;
- 'Dikkere' afvalwaterstromen ten behoeve van een meer efficiënte waterzuivering en terugwinning van grondstoffen uit afvalwater;
- Bijdrage aan afkoppeldoelstellingen uit RIVUS/ afvalwaterakkoorden;
- Bijdrage aan klimaatopgave en het verwerken van extreme neerslag.

Gezien de voordelen voor het waterschap, wordt een financiële bijdrage ter waarde van € 5 per m² afgekoppeld verhard oppervlak verwacht (naar voorbeeld van Waterschap Reest en Wierden, 2014, Waterschap Velt en Vecht, 2010, Waterschap De Dommel, 2006, etc.). Eengezinswoningen in Nijmegen - Noord hebben een dakoppervlak van circa 60 m² en gestapelde woningen 30 m². Dat houdt in dat het waterschap per eengezinswoning gemiddeld een bijdrage betaalt van € 300,- en per gestapelde woning een bijdrage van € 150,- om af te koppelen. Voor de nog af te koppelen woningen komt dit neer op een jaarlijks budget van circa € 492.150,- voor de herinrichting van de buitenruimte in Nijmegen – Noord. Uitgaande dat 60% zal worden besteed aan arbeid, levert de herinrichting jaarlijks 5 fte aan werkgelegenheid op. Daarvan zal 3,5 fte (jaarlijks) uitvoerend werk voor medewerkers uit de wijk betreffen, 1 fte voor ontwerp en engineering (extern?) en 0,5 fte voor begeleiding door het Wij(k)Bedrijf.

Ook een deel van het werk aan de vervanging van het riool kan uitgevoerd worden door medewerkers uit de buurt, wellicht onder regie van het Wij(k)Bedrijf en een specialistische uitvoerder. Door met het Wij(k)Bedrijf samen te werken zijn ook hier weer kosten te reduceren. Als medewerkers uit de wijk 20% van het werk 10% goedkoper kunnen uitvoeren dan betekent dat € 261.000,- kosten besparing voor de gemeente en 3,1 fte's (0,3cfte per jaar) voor de wijk. Ook in het beheer en onderhoud zijn waarschijnlijk kosten te verminderen. Die berekeningen zijn niet meegenomen.

Kostenbesparing
Door samen te werken met het Wij(k)Bedrijf uit Nijmegen Noord, met bewoners en vastgoedeigenaren kan een alternatieve waterhuishouding worden ingericht die € 1,4 miljoen goedkoper is dan het oude systeem. Om bewoners en eigenaren te verleiden/waarderen mee te doen en hun systeem in stand te houden wordt voorgesteld pacht te betalen voor het gebruik van particulier bezit voor waterbeheersing. Bij meedoen wordt eenmalig € 300 per huishouden betaald en vervolgens € 100,- per jaar gedurende 5 jaar. Net als de rest van bewoners in de gemeente blijven de bewoners wel gewoon rioolheffing betalen.

Effecten op de drie P's

People
• Scheppen van circa 3,5 fte werkgelegenheid (jaarlijks) bij inrichting van buitenruimte Nijmegen - Noord aangevuld met 0,3 fte (jaarlijks) bij medewerking aan aanleg riool, totaal 3,8 fte (jaarlijks)
• Stimuleren waterbetrokkenheid
• Creëren van een aantrekkelijkere leefruimte door herinrichten openbare ruimte in co-creatie proces
• Menselijke maat en controle over omgeving

Planet
• Toekomstbestendige waterhuishouding in de wijk
• Anticiperen op het meest urgente klimaatprobleem
• Vermindering volume afvalwater
• Extra investeringsruimte voor bijvoorbeeld dakisolatie of zonnepanelen

Profit
• Vergoeding per huishouden € 800,- (totaal €1,4 miljoen)
• Jaarlijkse omzet van € 429.150 voor lokale ondernemers voor een periode van 10 jaar (waarvan 60% inkomsten op arbeid)
• € 26.100,- inkomsten uit werk (waarvan 60% inkomsten op arbeid) voor medewerking aan rioolaanleg.

Voorwaarden Haalbaarheid
De berekening om te komen tot de geboden kostenbesparing is nog niet compleet. Zo wordt er geen rekening gehouden met de schade die ontstaat bij hevige regenval. Of en in hoeverre er schade ontstaat in het bedoelde deel van de wijk Nijmegen – Noord bij het in stand houden van het traditionele rioolsysteem, is in deze fase niet te zeggen. Daarvoor moet aanvullende informatie van de gemeente Nijmegen worden verkregen. Aan de hand van die informatie kan een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd, waarin ook factoren als de te ontstane schade (en het voorkomen daarvan met een alternatief rioolstelsel) meegenomen kunnen worden. Een dergelijk onderzoek kan door ToekomstSterk worden uitgevoerd, voor circa €10.000,-.

Tevens is het een voorwaarde dat het Coöperatief Wij(k)Bedrijf in basis beschikt over vervolgbudget om de 2 vervolgstappen te zetten om de organisatie op te richten die de verbindingen in de wijk gaat maken en om naar werkelijke gezamenlijke uitvoering te komen. Dit is fase 2 en 3 in het proces om te komen tot een gedragen Wij(k)Bedrijf (zie rapportage). Daarbij is het belangrijk dat het Coöperatief Wij(k)Bedrijf zelf zijn aanbestedingsregels mag hanteren om het werk zo veel mogelijk in de wijk te kunnen besteden.

BC Nijmegen - Noord: Collectieve Stadslandbouw

Jaarlijkse lasten-verlaging	€56.000,-
Aantal huishoudens	470
Per huishouden Per jaar	€120,-
Werkgelegenheid per jaar	0,25 FTE
Omzet per jaar	€0,01 miljoen
Planet e.a.	Voedselbewustzijn + gezonder + vermede voedsel km's

Aanleiding
De manier waarop de landbouweconomie en het daarmee samenhangende voedselsysteem de afgelopen decennia hebben gefunctioneerd is erg effectief geweest vanuit het oogpunt van kostenefficiency, maar heeft ook een aantal negatieve effecten met zich meegebracht. Te denken valt aan:

• Milieuvervuiling: door de intensieve grootschalige productietechnieken met gebruik van kunstmatige middelen;

• Verhoging van het aantal voedselkilometers;

• Een grote hoeveelheid aan stedelijk restafval: waaronder het verpakkingsafval van voedsel. Dit beslaat een derde van al het huishoudelijke afval in de westerse wereld;

• Gezondheidsproblemen als obesitas: ontstaan door verkeerde voedselpatronen en een verminderd voedselbewustzijn.

Stadslandbouw is één van de bewegingen die als reactie hierop is ontstaan. Het is de verzamelnaam voor allerlei initiatieven die inzetten op het verbouwen van voedsel in- en rond de stad, dicht bij de inwoners. Het kan gaan om vrijwilligers die zelf hun voedsel willen verbouwen, maar er zijn ook zakelijke, commerciële initiatieven. In Nijmegen is er relatief veel animo voor dit fenomeen. Wel zijn deze initiatieven veelal kleinschalig, vooral bedoeld voor eigen consumptie (ook wel stedelijke voedselproductie genoemd, i.p.v. stadslandbouw). Aannemelijk is dat ook in Nijmegen – Noord er voldoende belangstelling zal zijn voor het bedrijven van stadslandbouw.

Concept
Het concept collectieve landbouw laat zich het beste omschrijven als een netwerk van eetbare tuinen door heel Nijmegen - Noord, beheerd door inwoners en (groene-) ondernemers (hoveniers, agrariërs) uit de wijk. Een alternatief kan worden gevonden in één of een aantal grootschalige stukken grond in Nijmegen – Noord, waarop stadslandbouw wordt bedreven. De vraag is echter of dergelijke stukken grond hiervoor beschikbaar kunnen worden gesteld. Hierover zal het gesprek met de gemeente / en of groot grondbezitters in Nijmegen – Noord moeten worden aangegaan.

In de wijk zijn er verschillende groene zones aanwezig. Veelal hebben deze zones al een gebruiksfunctie, zoals het opvangen van regenwater (wadi's) of speelgroen (groen met speeltoestellen erin). Het omzetten van dergelijke groenstroken naar stadslandbouwgronden wordt lastig. Er zijn wel groenstroken aanwezig in de wijk die wel in aanmerking kunnen komen, maar deze zijn in omvang beperkt. Het is daarom goed om ook te kijken naar het eerder beschreven alternatief, door het stadslandbouwnetwerk te centreren op een aantal grootschalige gronden. Zoals gezegd zal hiervoor het gesprek met de gemeente Nijmegen aan moeten worden gegaan, omdat deze gronden grotendeels zeer waarschijnlijk zijn bestemd voor het realiseren van woningbouw.

In het concept wordt er vanuit gegaan dat de potentie van deze business case, zeker in sociale zin, interessant genoeg is om voldoende gronden in Nijmegen – Noord te kunnen aanwijzen voor het bedrijven van collectieve stadslandbouw. De wijkonderneming wil dan gedurende 5 jaar 5 hectare aan collectieve stadslandbouwtuinen realiseren. Met deze 5 hectare zou de wijkonderneming kunnen voorzien in de groente – en fruit behoefte van 470 huishoudens . Dit staat gelijk aan 8,5% van alle huishoudens uit de wijk. Het netwerk zou natuurlijk verder mogen groeien. Opnieuw zal daarvoor het gesprek moeten worden aangegaan met de gemeente Nijmegen, en andere groot grondbezitters.

De wijkonderneming gaat ook het gesprek aan met de gemeente Nijmegen, aangaande het beheren en onderhouden van de stadslandbouwgronden. De wijkonderneming wil dit graag zoveel mogelijk in samenwerking met de gemeente, of de partij aan wie de gemeente het groenonderhoud uitbesteed, doen. Op basis van kengetallen nemen wij aan dat de huidige wijze van groenbeheer in Nijmegen – Noord 0,1 FTE per hectare vraagt. Door daar extra professionele en vrijwillige tijd, georganiseerd door de wijkonderneming, aan toe te voegen ontstaat voldoende capaciteit om van het huidige onderhoud en beheer van het groen over te gaan op stadslandbouw. Daarnaast wil de wijkonderneming materiaal en gereedschappen huren van de gemeente, dan wel van de partij aan wie de gemeente het groenonderhoud heeft uitbesteed.

1 hectare staat gelijk aan 10.000 m². Per inwoner is er 50 m² nodig om in de behoefte van aardappels, groente en fruit te kunnen voorzien. Zie ook http://www.visionair.nl/wetenschap/hoe-groot-moet-je-tuin-zijn-om-100-zelfvoorzienend-te-worden/. 10.000 / 50 = 200 inwoners. Het netwerk beslaat 5 hectare. 200 x 5 = 1000 inwoners. Een gemiddeld huishouden uit Holtenbroek bestaat uit 2,13 personen. 1000 / 2,13 = circa 470 huishoudens.
Willem & Drees: www.willemendrees.nl Hello Fresh: www.hellofresh.nl.

Tevens zal de wijkonderneming de afzet van de stadslandbouwproducten faciliteren. Hierbij zijn er drie belangrijke mogelijkheden, waarbij het ook aan de afname kant interessant is om een netwerk te laten ontstaan:

• Het verkopen van de groente en het fruit in een lokale of nabij gelegen boerderijwinkel
• Het laten verwerken van het groente en fruit in gerechten van lokale restaurant / lokale cateraars
• Aansluiten bij concepten als Willem & Drees, en / of Hello Fresh .
Ten slotte zal food waste zo goed mogelijk tegen moeten worden gegaan. Daarvoor zal de wijkonderneming afspraken maken met de voedselbank in Nijmegen.

Globale uitwerking
Het totale financiële plaatje van deze business case is sterk afhankelijk van de producten die worden verbouwd. De arbeids- en productiekosten voor het verbouwen van de groente en het fruit verschillen immers per product. Er is daarom gekozen om te rekenen vanuit het gemiddelde van drie fictieve scenario's (zie tabel). Daarop is het rekenvoorbeeld gebaseerd.

Groente / Fruit	Situatie A	Situatie B	Situatie C
Aardappels	1,5 hectare	1,5 hectare	1,5 hectare
Groente en Fruit	0,68 ha tuinbonen, 0,68 ha rode bieten, 0,68 ha spinazie, 0,77 ha aardbeien en 0,68 ha winterpenen.	0,68 ha pompoenen, 0,68 ha knolvenkel, 0,68 ha prei, 0,77 ha kropsla en 0,68 ha bospenen.	0,68 ha andijvie, 0,68 ha ijssla, 0,68 ha doperwten, 0,77 ha suikermaïs en 0,68 ha zaaiuien.

Zoals vermeld zal het stadslandbouw netwerk worden beheerd en onderhouden in samenwerking met gemeente Nijmegen (of de partij die namens de gemeente het groenonderhoud uitvoert). Daarom zijn de volgende uitgangspunten meegenomen in de berekeningen:

• Onderhoud aan 1 hectare vereist 215 uur, circa 0,15 FTE;
• De bestaande arbeidsplaats voor het beheren en onderhouden van het groen in Nijmegen – Noord blijft behouden. (0,1 FTE per hectare). Het Wij(k)Bedrijf voegt hier 0,05 FTE per hectare aan toe. Daarvan wordt 70 procent (0,035 FTE) uitgevoerd door een betaalde professional en 30 procent (0,015 FTE) wordt uitgevoerd door vrijwilligers;
• Dit zijn 50 betaalde uren die het Wij(k)Bedrijf moet vergoeden, a €30,- per uur. Daarnaast zal de wijkonderneming aan de vrijwilligers een vrijwilligersvergoeding betalen, die maximaal €1.500,- per persoon per jaar bedraagt. In het rekenvoorbeeld wordt uitgegaan van 5 fulltime vrijwilligers;
• Het Wij(k)Bedrijf zal het onderhoudsmateriaal, voor circa 10% van de economische waarde van dit materiaal per jaar;
• Verder zal het Wij(k)Bedrijf geen pacht betalen. Het groen wordt immers alleen anders gebruikt. Bovendien wordt er door het stadslandbouw netwerk een meerwaarde gecreëerd op dezelfde grond.

Wat (bij 5 ha)	Aantal
Totale productieopbrengst	€ 60.113
Totale arbeidskosten	€ 13.582
Totaal productiekosten	€ 22.357
Totale vrijwilligersvergoeding	€ 2.551
Kostenpost (opbrengst WijBedrijf)	€ 6.011
Winst / verlies:	***€ 15.611***

Tenslotte moet de kostenpost "opbrengst Wij(k)Bedrijf" worden toegelicht. Deze komt tot stand door 10% van de totale productieopbrengsten te reserveren. Daarvan zal de werknemer in dienst van het de wijkonderneming, die het stadslandbouw netwerk zal ondersteunen, worden betaald.

Het rekenvoorbeeld zal moeten worden uitgezet in de tijd. Het is namelijk niet realistisch dat er direct een netwerk ontstaan die 5 hectare beslaat. Er wordt daarom ook uitgegaan van een groeimodel. In het eerste jaar wordt er gestart met een oppervlakte van 1 hectare. Jaarlijks neemt het oppervlak met een hectare toe tot 5 hectare. Via dit model zijn ook de opstartkosten van de business case, in totaal circa €68.250 (€ 13.650 per hectare, zie haalbaarheid) verdeelt.
Dit maakt ´the internal rate of return'(het netto rendement van de investering in deze business case) inzichtelijk.

Jaar:	1 (+ 1 ha)	2 (+ 1 ha)	3 (+ 1 ha)	4 (+ 1 ha)	5 (+ 1 ha)	6	7	10
Investering	€ -13.647	€ -13.647	€ -13.647	€ -13.647	€ -13.647	€ -4.250	€ -4.250	€ -4.250
Opbrengst	€ 3.122	€ 6.244	€ 9.367	€ 12.489	€ 15.611	€ 15.611	€ 15.611	€ 15.611
IRR	€ -10.525	€ -17.927	€ -22.208	€ -23.366	€ -21.402	€ -10.040	€ 1.321	€ 35.404

Effecten

People:
• Er wordt voor 0,25 FTE lokaal werk gecreëerd. Daarnaast wordt er 0,5 FTE voor het uitvoeren van het groenonderhoud behouden;
• Het is zowel een stimulans voor het voedselbewustzijn, als voor een gezondere levensstijl voor de inwoners uit Nijmegen - Noord;
• Het draagt bij aan een verbetering van de sociale cohesie en het sociale toezicht in de wijk, waardoor het aantal 'delicten' zal verminderen. Daarmee draagt het ook bij aan het verbeteren van het imago van Holtenbroek.

Planet:
• Er ontstaan minder stedelijke reststromen (afval);
• Het vergroot de lokale biodiversiteit;
• De uitstoot van CO^2 neemt af, door de sterke afname van de voedselkilometers en de intensivering van het aantal planten in de openbare ruimte;
• Het stadslandbouw netwerk biedt mogelijkheden voor waterberging;
• Het draagt bij aan het tegengaan van hittestress;

Profit:
• Maandelijkse woonlastenverlaging voor 470 huishoudens van minstens €10;
• Jaarlijkse woonlastenverlaging voor de 470 huishoudens a €120 euro, wat in totaal €56.500,-/jaar bedraagt;
• Bijdrage aan de circulaire economie van €78.000 per jaar;
• Extra inkomsten voor de gemeente Nijmegen, c.q. de partij aan wie de gemeente Nijmegen het groenonderhoud uitbesteed, per jaar voor uitlenen van onderhoudsmateriaal aan het Wijbedrijf;

Zoals gezegd heeft het stadslandbouwnetwerk de potentie bij te dragen aan een gezondere levensstijl van de inwoners uit Nijmegen - Noord. Zowel de mensen die de gewassen verzorgen, als het netwerk aan mensen die de stadslandbouwproducten afnemen. De toename van de gezondheid is uit te drukken in euro's. Mensen worden minder ziek, dus zijn er minder zorgkosten. Dit kan worden bepaald door een contingente waarderingsmethode, uitgedrukt in de schaal van QALY, vastgesteld door het RIVM . Deze besparing op de zorgkosten zou terug kunnen vloeien naar deze mensen. Met dit uitgangspunt willen we het gesprek aan gaan met zorgverzekeraars, om zo de mogelijkheid voor het koppelen van een 'zorgfonds' (wat gelijkenissen zal hebben met een broodfonds voor ZZP'ers), aan dit initiatief. Het is lastiger om de precieze invloed van de zachte effecten uit te drukken op de woonlastenverlichting voor de inwoners van Nijmegen-Noord. Dit zou wel kunnen blijken uit een nog uit te voeren MKBA – onderzoek.

QALY staat voor Quality Adjusted Life Year. De schaal van QALY loopt van 0 (dood) tot 1 (volledig gezond levensjaar). In het chronisch ziektemodel van het RIVM is vastgelegd hoeveel een bepaalde activiteit bijdraagt aan een gezondere levensstijl, uitgedrukt in qalys.
De daadwerkelijke besparing op de zorgkosten, en daarmee de woonlastenverlichting, zal aan het einde van ieder jaar kunnen worden vastgesteld op deze manier.

Haalbaarheid

Uit de internal rate of return berekening, valt op te maken dat voor het realiseren van een stadslandbouw netwerk van 5 hectare in Nijmegen - Noord een kredietruimte van ruim €20.000 benodigd is. Daarnaast is er een startbudget nodig om het initiatief van de grond te krijgen en de samenwerking met de gemeente Nijmegen verder vorm te geven. Wel wordt dit bedrag besteed aan de hand van de groei van het netwerk, zoals ook in de internal rate of return berekening is opgenomen.
Dit bedrag komt als volgt tot stand:

- Kosten van de grond voorbewerken: €3.600;
- Kosten voor natuurlijke afrastering: €3.200;
- Kosten voor aanleg van paden: €1.600;
- Kosten voor vruchtbare aarde: €2.000;
- Aanleg van het watersysteem: €2.000;
- Kosten voor tunnelkassen: €400;
- Kosten voor leasen van onderhoudsmateriaal €850;
- Totaal: €13.650 per hectare.

Ook is het concept alleen uitvoerbaar, wanneer er voor de beschikbare gestelde grond geen pacht hoeft te worden betaald. Uitgangspunt is dat de meerwaarde van de stadslandbouw, ook in sociaal – en vanuit klimaat technisch oogpunt, opweegt tegen de puur economische waarde van de pacht voor de grondeigenaar. Het voorgestelde principe van dit zogenaamde "Quid pro quo" kan het meest waarschijnlijk worden bewerkstelligd, wanneer de gemeente Nijmegen de eigenaar is die de grond beschikbaar stelt. Dit, omdat de gemeente ook belang heeft bij de meerwaarde die het collectieve stadslandbouwconcept biedt.
De business case is vooral een project dat uitgevoerd kan worden als de wijkonderneming al is opgericht en werkt aan andere business cases. Het project is dan mooi te combineren en wellicht initiërend voor andere projecten. Een goede samenwerking met de groenbeheerder is ook zeer bepalend voor het slagen van het project.

BC Nijmegen - Noord: HuurKoop (voorbeeld Holtenbroek - Zwolle)

Toelichting

De business case HuurKoop is door ToekomstSterk ontwikkeld, waarbij onder meer de kenmerken van een wederopbouwwijk als basis hebben gediend. Vandaar dat deze business case zich richt op appartementen in de particuliere sector. In wederopbouwwijken zijn deze volop aanwezig, staan ook veelal lang te koop en beïnvloeden daarmee de leefbaarheid in, en duurzaamheid van de wijk. Nijmegen – Noord is echter geen wederopbouwwijk. De woningvoorraad van Nijmegen – Noord bevat ook maar een beperkt aantal appartementen (13% van de totale woningvoorraad). Slechts een zeer klein aantal daarvan staat te koop. Daarmee ontbreekt de basis voor een Wij(k)Bedrijf om deze business case uit te gaan voeren in Nijmegen – Noord.

Om toch de potentie van de business case HuurKoop aan te kunnen tonen (mogelijk voor het opzetten van andere Wij(k)Bedrijven in Nijmegen (in wederopbouwwijken), is hij wel opgenomen in deze rapportage. Het concept HuurKoop is hierbij uitgewerkt voor de wederopbouwwijk Holtenbroek in Zwolle. Een wijk met circa 9.800 inwoners, waarvan het merendeel woont in een appartement (2/3e van de woningen is een appartement, in totaal zijn er bijna 3000 appartementen).

Aanleiding

Appartementen in Holtenbroek staan langer te koop dan in de rest van Zwolle en de prijzen staan onder druk. 1 op de 11 woningen (9%) staat te koop. In Zwolle is dat gemiddeld 1 op de 20 woningen (5%). De marktprijs voor een appartement in Holtenbroek is €125.000 k.k. Leegstand dreigt, het functioneren van VvE's staat onder druk, waardoor investeringen achterblijven, en de huidige eigenaren kunnen geen stappen zetten op de woningmarkt. Zij kunnen daardoor ook geen gebruik maken van de lage hypotheekrente om hun woonlasten te verlagen. Uitgaande van bijna 3000 appartementen is de waarde van de appartementen in Holtenbroek bijna 375 miljoen euro.

Woningzoekenden die niet in de sociale huursector terecht kunnen, omdat zij geen punten hebben verzameld of net een te hoog inkomen hebben zijn op deze relatief goedkope woningen aangewezen. Kopen is echter vaak geen optie, omdat het inkomen te laag of onzeker is en banken geen hypotheek mogen verstrekken. Deze groep is dan aangewezen op de particuliere huursector. Daar worden vaak hoge prijzen gevraagd; voor appartementen is een huur vanaf €750 per maand gebruikelijk. Deze prijzen kunnen ook gevraagd worden omdat er vrij weinig aanbod in de particuliere sector is. Als de huur hoger is dan €710 per maand kunnen huurders, ook al geeft hun inkomen daar recht op, geen huurtoeslag krijgen.

Als de huurder na enkele jaren voldoende inkomen kan generen om te het vertrouwen van de bank te krijgen om een woning te kopen, kan hij niet zijn eigen huis kopen en moet verhuizen. Die gedachte zal niet bijdragen aan investeringen in zijn eigen woning of in een verbinding met de wijk. Verhuizen naar een andere wijk (laat staan stad) ligt zelfs voor de hand.

Concept HuurKoop

Met het concept HuurKoop richt het Wij(k)bedrijf zich op woningzoekenden die nu nog geen woning kunnen kopen, maar dat op termijn wel willen. Starters met een carrière perspectief. Het Wij(k)Bedrijf koopt appartementen en verhuurt deze tegen een huurprijs die in elk geval lager is dan in de particuliere huursector en bij voorkeur net onder de huurgrens van de huurtoeslag (€710 per maand). In de business case gaan we uit van een huurprijs van €700 per maand. De huurder kiest de woning dat het Wij(l)Bedrijf voor hem/haar koopt. Het Wij(k) Bedrijf doet een beperkte door, de huurder gewenste, investering in het onderhoud aan het appartement. De investering kan natuurlijk meer zijn als de huurder dat kan en wil betalen. Huurder krijgt het recht om het appartement (binnen vijf jaar) van het Wij(k)Bedrijf te kopen. Dat recht wordt contractueel vastgelegd, evenals de koopprijs. Huurder bouwt in 5 jaar tijd een spaardeel op dat vrijvalt bij koop en gelijk is aan de kosten koper. De kosten koper kunnen over een paar jaar niet meer meegefinancierd worden. Zo zorgen we ervoor dat er geen eigen vermogen nodig is bij de aankoop van het appartement. Dat spaarbedrag krijgt huurder ook als hij een andere woning in de wijk koopt. In alle andere gevallen komt het te vervallen en kan het Wij(k)Bedrijf dit aanwenden voor investeringen in de wijk.

Het Wij(k)Bedrijf is als eigenaar lid van de VvE en kan dus invloed uitoefenen op het functioneren en de besluitvorming van de VvE. Het Wij(k)Bedrijf streeft naar meerdere woningen in een VvE en wil kennis en capaciteit voor de VvE inzetten. Als het Wij(k)Bedrijf het appartement verkocht heeft kan een nieuw appartement in de wijk aangekocht worden.

Cijfers / globale uitwerking

Een appartement in Holtenbroek kost ongeveer €125.000 . Het Wij(k)Bedrijf betaalt daarover de kosten koper; we gaan uit van 3% (overdrachtsbelasting en notariskosten). Het Wij(k) Bedrijf investeert €1.500 in het appartement, en verhuurt het appartement vervolgens voor €700 per maand.

- Aankoopprijs €125.000, k.k. €3.750
- Het Wij(k)Bedrijf sluit aflossingsvrije lening af (stel 2,5%)
- Huurder spaart €127 per maand gedurende 5 jaar.
- Huurprijsbepaling:
  - Financieringslast: €268,-
  - Sparen: €127,-
  - VvE-bijdrage: €150,-
  - Beheer / WijBedrijf: €155,-
  - Totaal: €700,-

Bij verkoop aan de huurder betaalt de koper de prijs die het Wij(k)Bedrijf heeft betaald. Het Wij(k)Bedrijf keert op dat moment het opgebouwde spaardeel ter waarde van maximaal 6% van de koopsom uit.

54% van de appartementen wordt verhuurd door corporaties. Naar schatting 300 appartementen worden verhuurd door particulieren. Van de 1000 koopappartementen staan er waarschijnlijk 90 te koop ter waarde van 11,25 miljoen euro. Dat aanbod moet terug naar 50 (het stedelijk gemiddelde) of lager. De vraag naar huurwoningen rond de € 700,- is groot. Onderzoek moet aantonen hoeveel potentiele particulieren een huurkoop overeenkomst aan willen gaan. Aanname is dat er voldoende animo is om jaarlijks 100 woningen in verhuur te hebben. Per maand wordt daarmee door 100 huishoudens € 127 gespaard. Daarnaast besparen de huurders circa € 50 per maand aan extra huurlasten. Het concept voorkomt zo dat jaarlijks €210.000,- naar particuliere verhuurders gaat en dus veelal de wijk uit zou stromen. Als door het concept HuurKoop de waarde van de appartementen wordt gestabiliseerd betekent dat een behoud van economische waarde in Holtenbroek van € 3,75 miljoen per procent voorkomen daling (of een toename van de waarde bij een extra waardestijging van een procent). Daarnaast wordt werkgelegenheid gecreëerd voor 1,6 fte per medewerker uit de buurt (uitgaande van 60% werk en 40% materiaal).

Effecten

People
• Nieuwe huurders zijn meer betrokken bij hun toekomstige koopwoning en de VvE.
• Appartementen blijven bewoond, er treedt geen leegstand op.
• VvE's zullen beter functioneren, vanwege inzet Wij(k)Bedrijf.
• De wijk zal een jonge generatie aantrekken en die verleiden om te blijven: Holtenbroek de nieuwe hype wijk van Zwolle?

Planet
• Wij(k)Bedrijf stimuleert VvE's tot doen van investeringen in energiebesparing etc.

Profit
• Huurder heeft voordeel van minimaal €50 per maand t.o.v. alternatief in de particuliere huur (€ 60.000/jaar)
• Huurder spaart gedurende 5 jaar €125 per maand, waardoor bij koop €7.500 vrijvalt. (150.000/jaar).
• Huurder spaart bij koop verhuiskosten uit.
• Huurder houdt, afhankelijk van inkomen, recht op huurtoeslag.
• Waarde appartementen blijft op peil. (€3,75 miljoen per voorkomen daling van een procent)
• De eerste honderd aangekochte woningen leveren 1,6 fte werkgelegenheid op aangevuld met werkzaamheden voor beheer en onderhoud.

Haalbaarheid
Jaarlijks kan het Wij(k)Bedrijf 100 woningen onder verhuur hebben. Daarmee is een investeringsbedrag benodigd van circa 12,9 miljoen (incl. kk). Het Wij(k)Bedrijf kan het HuurKoop concept uitvoeren als:

• Het de koopsom en investering gefinancierd krijgt met een gedurende de huurperiode aflossingsvrije lening van tegen 2,5% à 3% rente.
• Banken circa 65% kunnen financieren op een hypothecaire basis met een rente tussen 1,75 en 2%. Na de huurperiode wordt met de aankoop van de woning de lening terugbetaald. (de bank mag een aanbieding doen?)
• Als 35% van de benodigde investering wordt gefinancierd vanuit een risicofonds; 4,5 miljoen euro met een rente van 4 tot 5%.

Extra kansen
Om geld vrij te maken voor de bouw of verduurzaming van woningen kunnen ook woningcorporaties meedoen in het HuurKoop concept. Woningcorporaties verkopen de woning aan het Wij(k)Bedrijf. De bestaande huurder kan in de woning blijven. Hij/zij kiest voor een HuurKoop contract of blijft huren. Dan is eigenlijk sprake van een HuurHuurKoop concept. Als de bestaande huurder een nieuwe woning accepteert kan alsnog een nieuwe HuurKoper worden gevonden. Voor de eerste huurder geldt dan geen spaar deel. De corporatie compenseert het tekort aan huurinkomsten door het Wij(k)Bedrijf bij afkoop een lagere verkoopprijs te bieden. Met name voor corporatiewoningen in complexen waar reeds bezit is verkocht en sprake is van een vve is een dergelijke aanpak interessant. Het Wij(k) Bedrijf kan ook woningen van corporaties aankopen als deze bij mutatie vrijkomen.
Wellicht dat er met enig onderzoek een mogelijke verbinding is tussen het HuurKoop concept en de wooncoöperaties waarover recentelijk wetgeving is opgesteld. Een groep van minimaal 5 huurders in een appartementencomplex kunnen een wooncoöperatie oprichten. Dan krijgen zij €5.000 startgeld en 5 jaar onderhoud mee in een potje. Het Wij(k)Bedrijf kan ze ondersteunen in hun streven.

Bijlage 7: Gebouwen en dakoppervlaktes

Dak oppervlak Nijmegen Noord

Doordat de twee wijken in de laatste tijd een flinke transitie zijn doorgegaan en er veel is bij gebouwd kunnen cijfers afwijken van de werkelijkheid. Dezen staan simpelweg nog niet in beschikbare data of fotomateriaal van de verschillende online kaart diensten. Deze data bevat dan ook verschillende aannames.

Dak oppervlak Nijmegen Lent

Het recente bijgebouwde deel die nog niet in de online kaartdiensten zijn gefotografeerd zijn niet opgenomen in deze data.

Dak opp. Grote gebouwen

Gebouw	**opp.**
St. Jozef	3.000 m2
Sporthal de Spil	1.330 m2
De Geldershof	1.465 m2
Voorzieningenhart De Ster	3.370 m2
Basisschool de Verwondering/ KION Buitenschoolse opvang	1.270 m2
Citadel College	5.470 m2
Citadel College locatie Griftdijk	4.300 m2
Appartemeten complex met vermoedelijke een VVE	

Gebouw	**opp.**
Vrouwe Udasingel appartementen complex	2.200 m2
Vrouwe Udasingel Nabij rotonde Turennessingel	375 m2
Vrouwe Udasingel Nabij rotonde Het Buske	250 m2
Vrouwe Udasingel Nabij Quenstraat	200 m2
Huisartsenpraktijk Thermion Lent	750 m2
Daliastraat	930 m2
Barbarastraat	+/- 800 m2
Oasisstraat	650 m2
Pallazo	550 m2
Boterbloem	600 m2
Magnolialaan	1.250 m2
Bloemenhof	420 m2
Edith Piafstraat	800 m2
Cantabriëstraat	440 m2

Woningen geschikt voor 10 a 12 panelen op dak, op zuiden georiënteerd
+/- 2.300 woningen, dit is omme nabij de 60% van de totale woningen binnen Lent.
Overige woningen bevinden zich in een ongunstige oriëntatie, of bevinden zich in een bovengenoemde appartementen complex.

Dak oppervlak Nijmegen Oosterhout

het recente bijgebouwde deel die nog niet in de online kaartdiensten zijn gefotografeerd zijn niet opgenomen in deze data.
Ook is het deel van Oosterhout dat zich buiten de gemeentegrenzen van Nijmegen bevind zijn ook niet meegenomen in deze data.
Dak opp. Grote gebouwen

Gebouw	**opp.**
School de Oversteek	3.500 m2
Voetbal verenging Nieuwe Balveren	700 m2
Gebouw aan de Griftdijk	1.300 m2
Appartemeten complex met vermoedelijke een VVE	

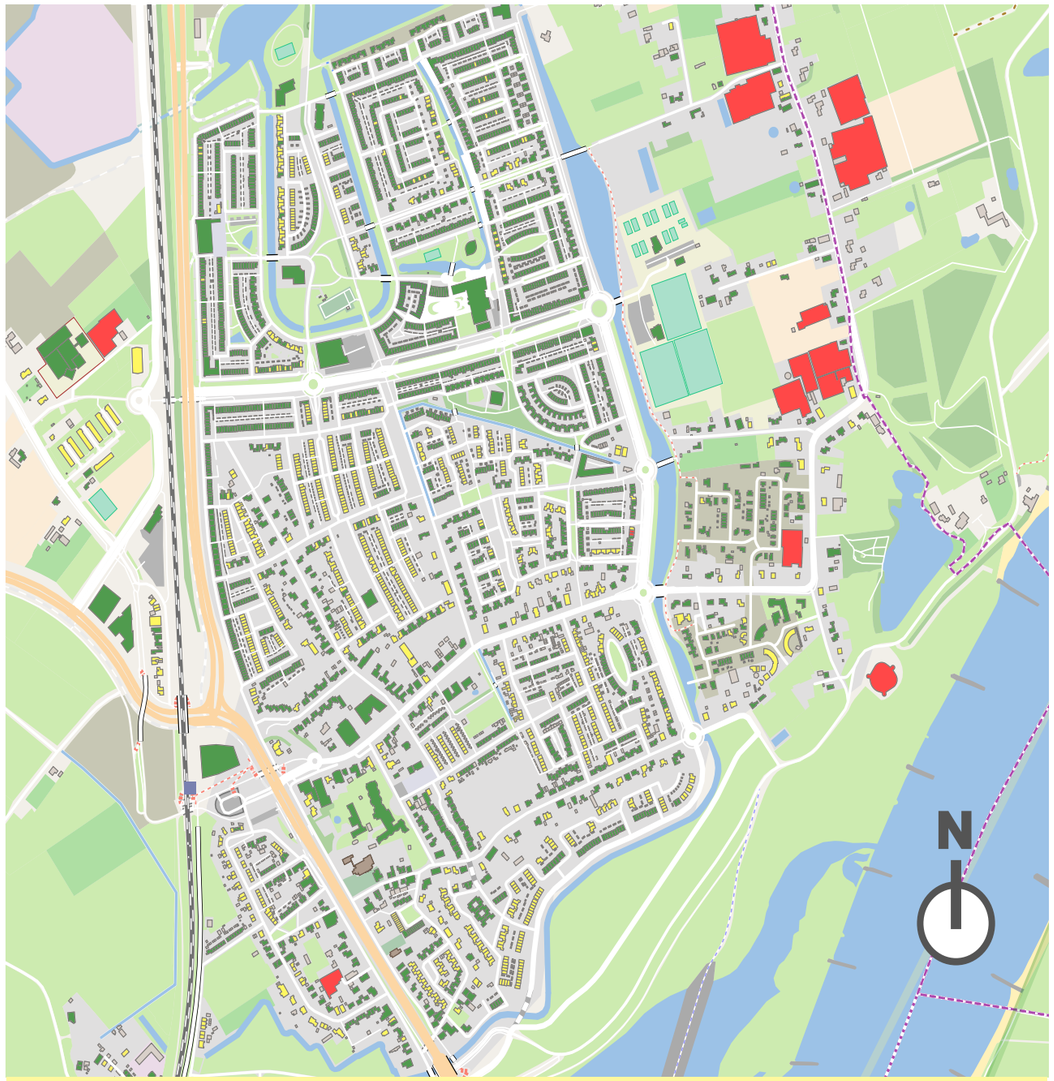
Gebouw	**opp.**
Volsellastraat	360 m2
Appartemente gebouw Boven Albert Heijn	1.200 m2

Woningen geschikt voor 10 á 12 panelen op dak, op zuiden georiënteerd

+/- 1.224 woningen, dit is ommenabij 60% van de totale woningen binnen Oosterhoud. Overige woningen bevinden zich in een ongunstige oriëntatie, of bevinden zich in een bovengenoemde appartementen complex.

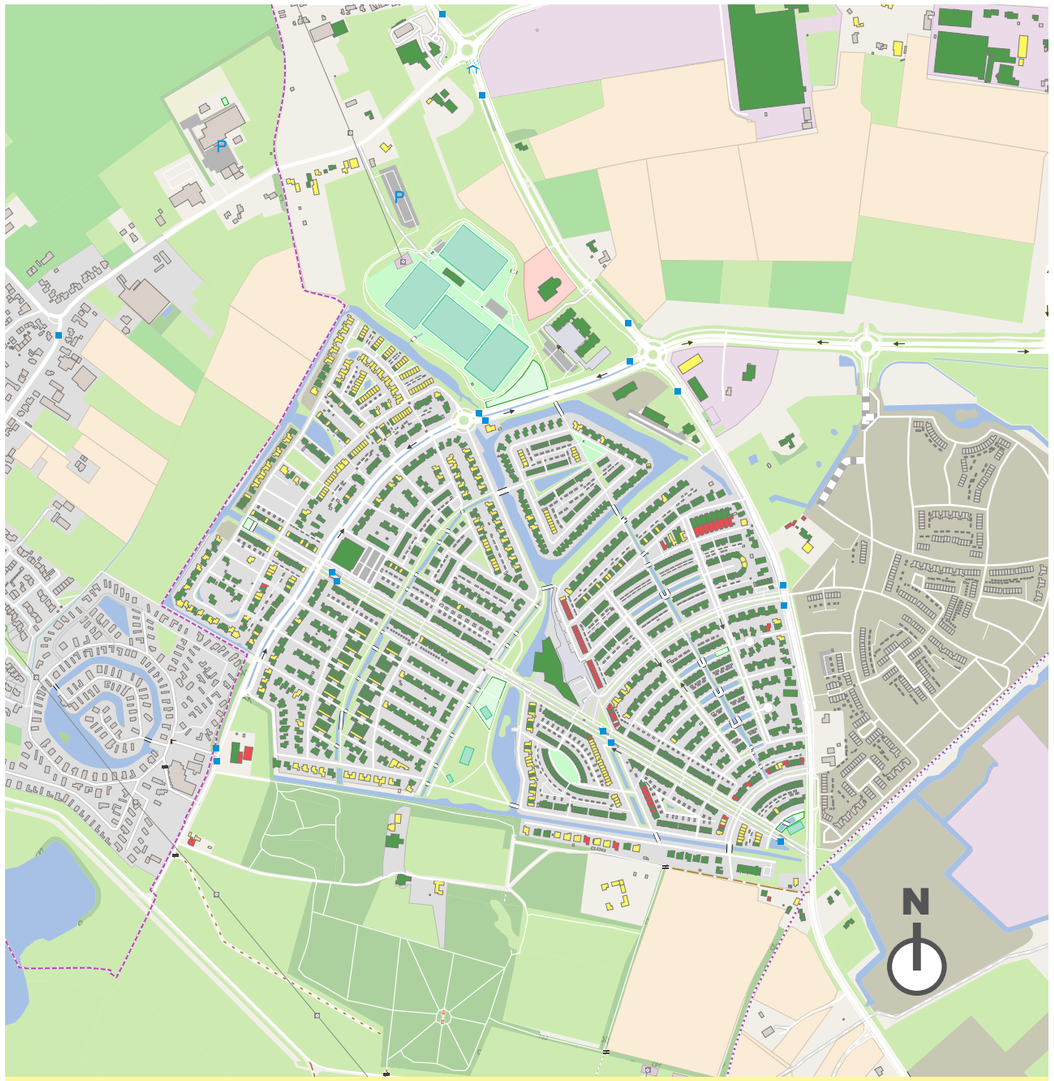
Bijlage 8: Potentiekaart zonnepanelen Lent

Potentiekaart voor het plaatsen van zonnepanelen in Nijmegen - Lent



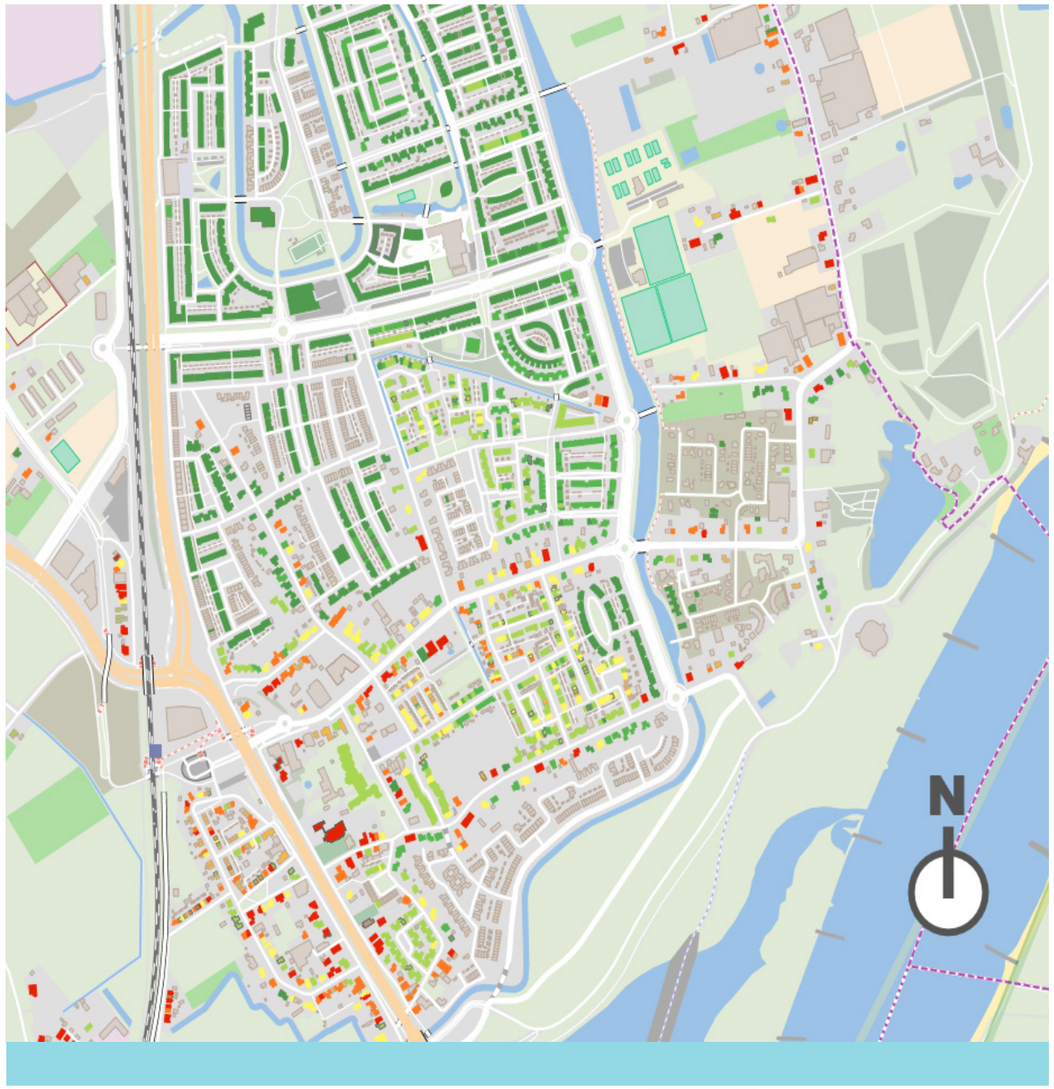
Bijlage 9: Potentiekaart zonnepanelen Oosterhout

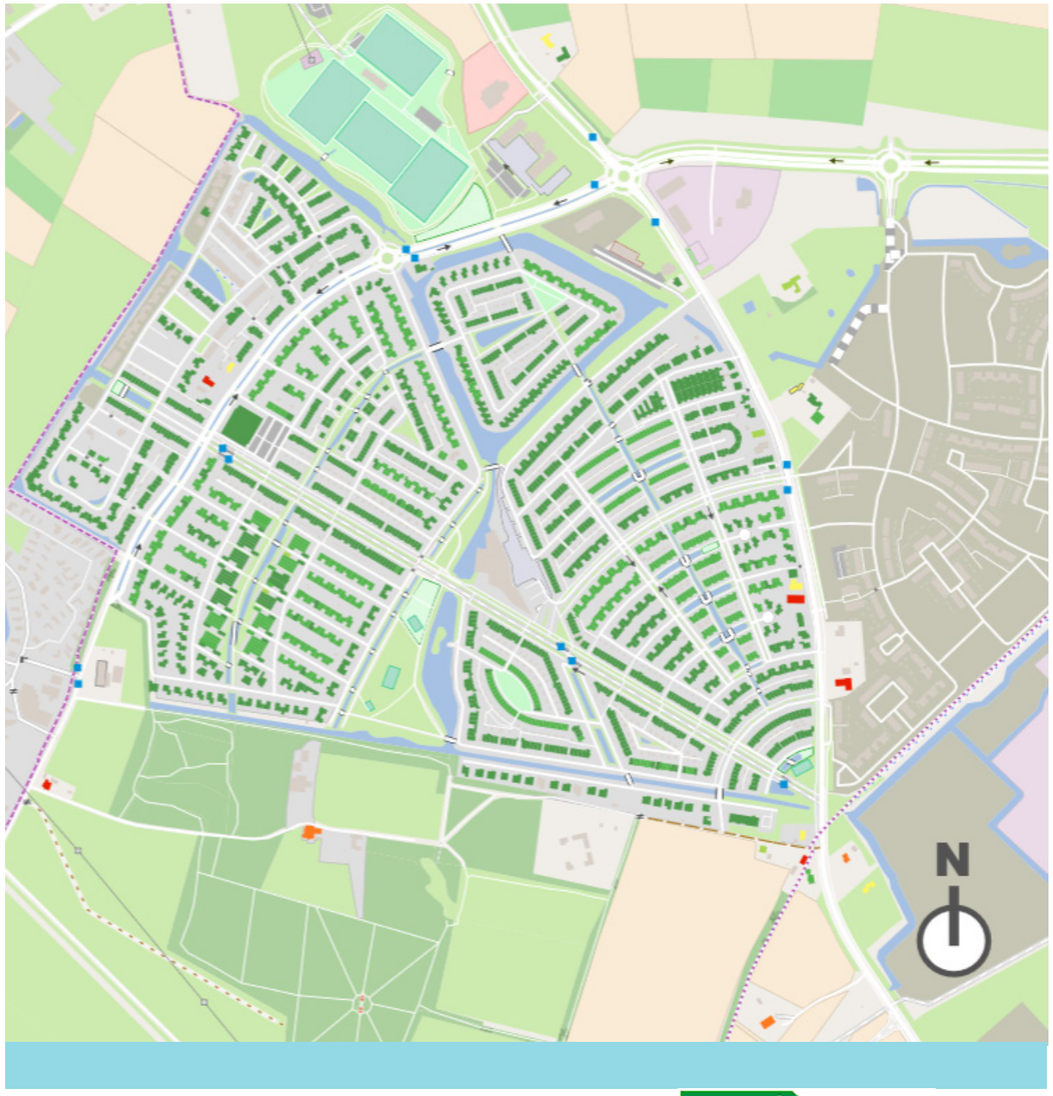
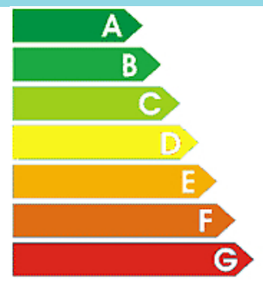
Potentiekaart voor het plaatsen van zonnepanelen in Nijmegen - Oosterhout



Bijlage 10: Energielabels in Lent

Energielabel per gebouw in Nijmegen - Lent



Bijlage 11: Energielabels in Oosterhout

Energielabel per gebouw in Nijmegen - Oosterhout