

# Buurtatlas Nijkerk

*Bijlage IV van rapport*

**"GEMEENTE NIJKERK AARDGASVRIJ"**

Open de notities voor aanvullingen op de kaarten.

## Inhoudsopgave

|                    |         |
|--------------------|---------|
| ▪ Panden           | pag. 5  |
| ▪ Energiebesparing | pag. 9  |
| ▪ Kosten           | pag. 14 |
| ▪ Meekoppelkansen  | pag. 17 |
| ▪ Draagvlak        | pag. 21 |
| ▪ Startbuurten     | pag. 26 |

## Nijkerk | wijken en buurten

### Nijkerk-stad

|   |                                     |    |                        |
|---|-------------------------------------|----|------------------------|
| 1 | Industriegebied                     | 10 | Luxool                 |
| 2 | Groot Corlaer                       | 11 | Paasbos-west           |
| 3 | Corlaer                             | 12 | Paasbos-oost           |
| 4 | Nautena-zuid/Schulpkamp             | 13 | Strijland-west         |
| 5 | Nautena-noord/Havenstraat           | 14 | Strijland-oost         |
| 6 | Centrum                             | 15 | Spoorkamp/De Terrassen |
| 7 | Bruins Slotlaan/Campenbuurt         | 16 | De Flier/Arkerpoort    |
| 8 | Zilver schoon/Oranjebuurt           | 17 | De Bogen               |
| 9 | Coltoflaan/van Oldenbarneveldstraat | 18 | Doornsteeg             |

### Appel, Driedorp, Kruishaar, Prinsen- kamp en Slichten- horst

|    |               |
|----|---------------|
| 19 | Kruishaar     |
| 20 | Slichtenhorst |
| 21 | Appel/'t Woud |
| 22 | Prinsenkamp   |

### Nijkerkerveen en Holkerveen

|    |                     |
|----|---------------------|
| 23 | Nijkerkerveen-Noord |
| 24 | Nijkerkerveen-Zuid  |
| 25 | Holkerveen          |

### Arkemheen, Achterhoek, De Veenhuis

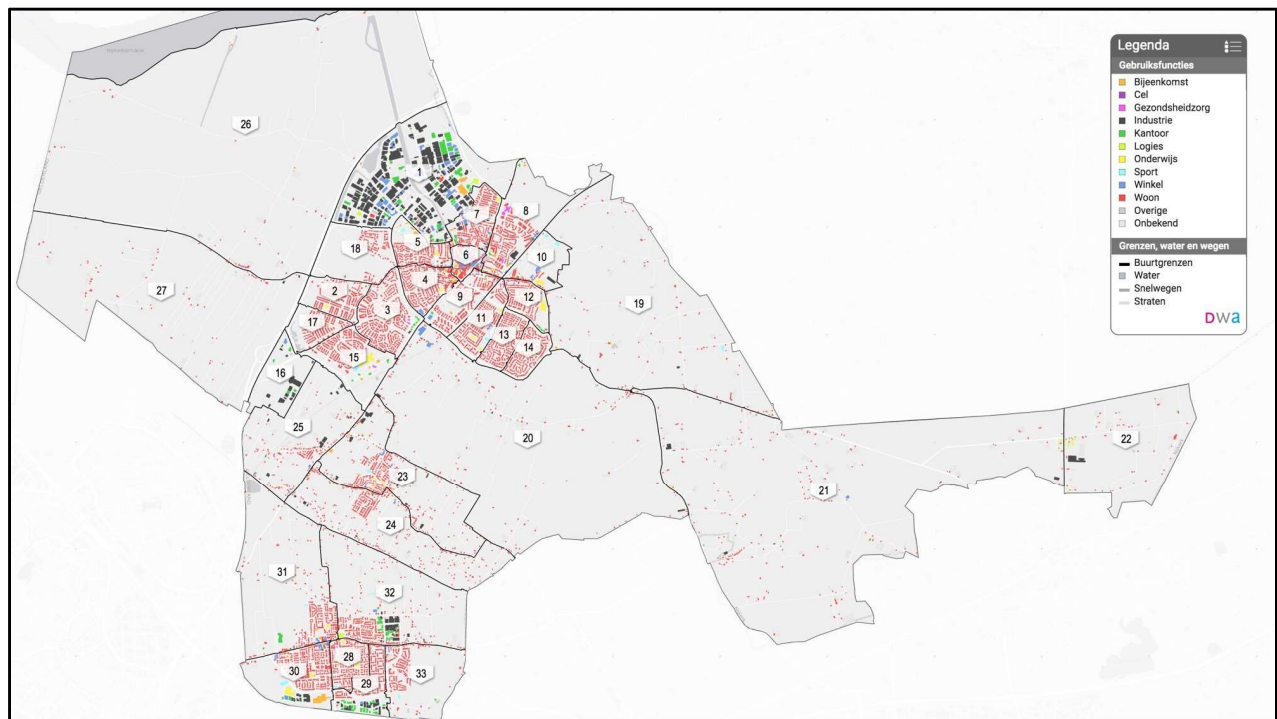
|    |                        |
|----|------------------------|
| 26 | Arkemheen              |
| 27 | De Veenhuis/Achterhoek |

### Hoevelaken

|    |                                   |
|----|-----------------------------------|
| 28 | Hoevelaken-Stoutenburgerlaan-Oost |
| 29 | Hoevelaken-Oranjebuurt-Horstbeek  |
| 30 | Hoevelaken-Overhorst              |
| 31 | Hoevelaken-Kleinhoven             |
| 32 | Hoevelaken-Hogenbrink             |
| 33 | Hoevelaken-Middelaar              |

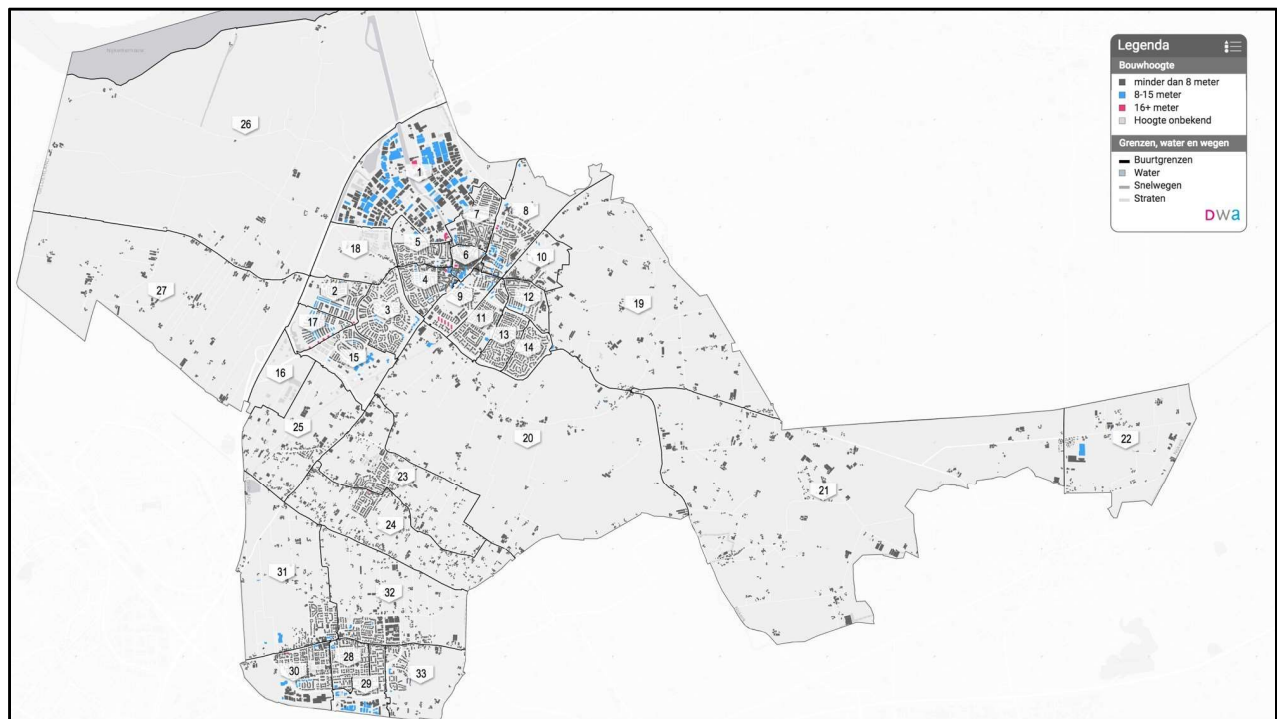


## Panden



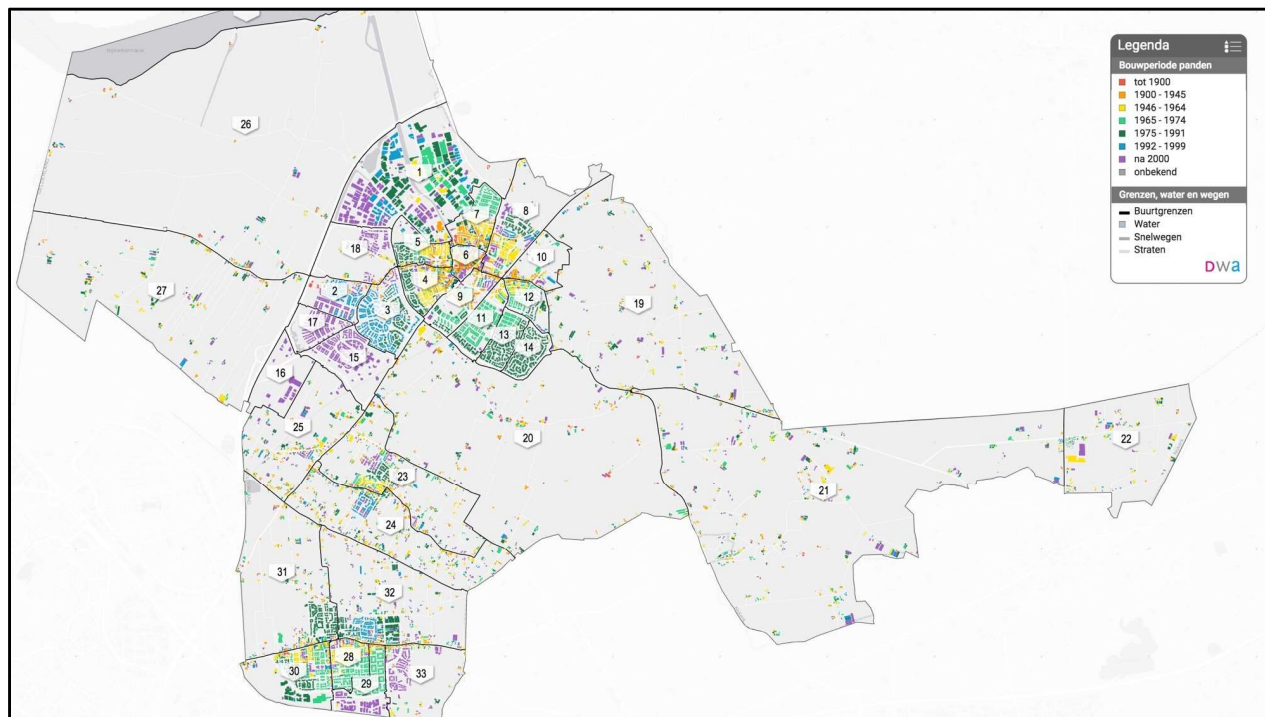
## **GEBRUIKSFUNCTIE**

In de gemeente Nijkerk staan met name woningen. Daarnaast zijn er industriële- en kantoorpanden geclusterd in het Industriegebied, Arkerpoort en aan de rand van Hoevelaken. De industrie betreft met name showrooms, magazijnen, bouwmarkten of werkplaatsen en hebben geen grote warmte en/of koude productie. Alleen Arla Foods in Noord-Nijkerk heeft mogelijk een restwarmtestroom afkomstig van kun koelcellen. Tot slot zijn er enkele winkels en scholen in de verschillende kernen. De kaart laat tevens zien dat veel van de buurten in de gemeente buitengebied zijn met een zeer lage bebouwingsdichtheid.



## BOUWHOOGTE

De bouwhoogte van panden geeft inzage in de bebouwingsdichtheid. De bebouwingsdichtheid is een belangrijke factor bij het berekenen van de kosten van een warmtenet per woning en dit wordt dan ook meegenomen in het kostenmodel. Er zijn bijzonder weinig hoge panden zoals galerijflats in de gemeente. Alleen in de van Oldenbarneveltstraat in buurt 9 staan vier flats. Daarnaast laten de industriegebieden naar verwachting wat middelhoge bebouwing zien. Maar het overgrote deel van de panden in Nijkerk is laagbouw.



## BOUWPERIODE

De bouwperiode van panden in Nijkerk laat mooi de ontwikkeling zien vanuit de kernen. Zo zijn de oudere panden geconcentreerd in de drie stadskernen met hoofdzakelijk in Nijkerk centrum meerdere panden van vóór 1940. Dergelijke panden zijn zeer kostbaar om (vergaand) te isoleren. Een groot deel van de panden betreft jarenzeventig/-tachtig bouw. Dergelijke panden zijn ook vaak (nog) niet goed geïsoleerd maar omdat het vaker seriematige/modulaire bouw betreft, liggen de kosten van isoleren lager wanneer in één keer een rits aan woningen wordt aangepakt. Enkele wijken aan de randen van Nijkerk en Hoevelaken plus delen van de industriepanden zijn nieuwbouw van na 2000. Voor deze panden over het algemeen het gemakkelijkst zijn om naar een all-electric oplossing over te stappen. Dit effect op de kosten is meegenomen in het kostenmodel en de aanwijzing van de dominante techniek.

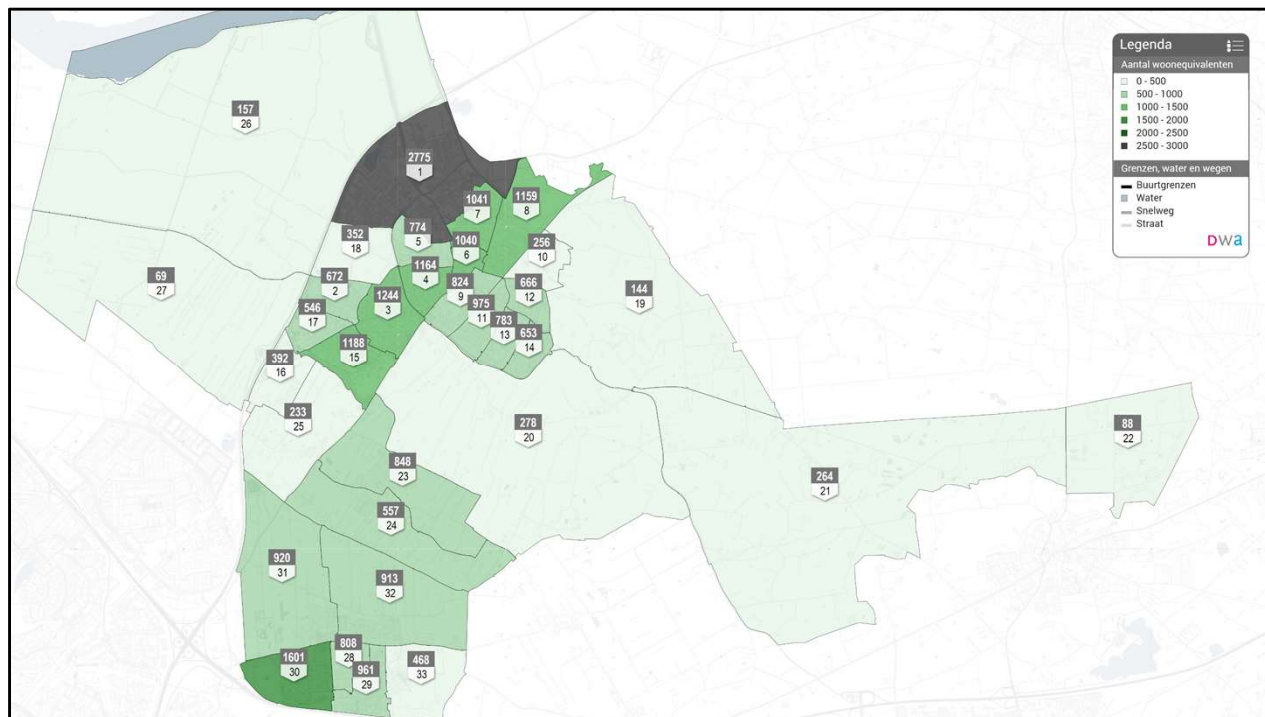
Ondanks de hogere kosten voor isoleren, biedt het toegevoegde waarde aan de bewoners om oudere woningen te renoveren. Deze waarde zit hem niet alleen in een lagere energierekening door beter isolatie maar ook in een hoger

comfortgehalte en esthetische waarde van de woning. In de stakeholdermeeting van deze verkenning is daarom ook besloten dat de aanwezigheid van oudere panden een stimulans moet zijn om in een buurt te starten.

Het bouwjaar van de verspreide woningen in de buitengebieden varieert tussen oud en nieuw. Om deze reden is gekozen om van de buurten met hoofdzakelijk panden gebouwd ná 1965, één puntental af te trekken. Zodoende worden buurten waar veel oudere panden (van vóór 1965) staan en buurten met panden uit alle bouwperioden (gemengd) naar voren getrokken in de startbuurt keuze.

Dit zijn buurt 1, 2, 3, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 31, 32 en 33.

## Energiebesparing



## AANTAL WOONEQUIVALENTEN

Het aantal woningen per buurt is een mate van de bebouwingsdichtheid en is aanvullend op de kaart met bouwhoogten. De capaciteit van een warmtebron worden vaak gegeven in aantallen huishoudens en een dergelijke kaart geeft de mogelijkheid om een indruk te krijgen van het oppervlak waar één warmtebron in kan voorzien. Een gemiddeld aantal woningen nodig voor een geothermisch warmtenet is 5000 woningen.

De kaart geeft woonequivalenten; dit zijn niet alleen woningen maar ook panden met een andere functie (kantoorpanden, industriële panden) die via een kengetal zijn omgezet naar de equivalenten in warmtevraag van één woning.

Bebouwingsdichtheid bepaalt uiteindelijk de meerkosten van een scenario en is zodoende vertegenwoordigd in puntentelling voor startbuurten onder de “dominante techniek”.



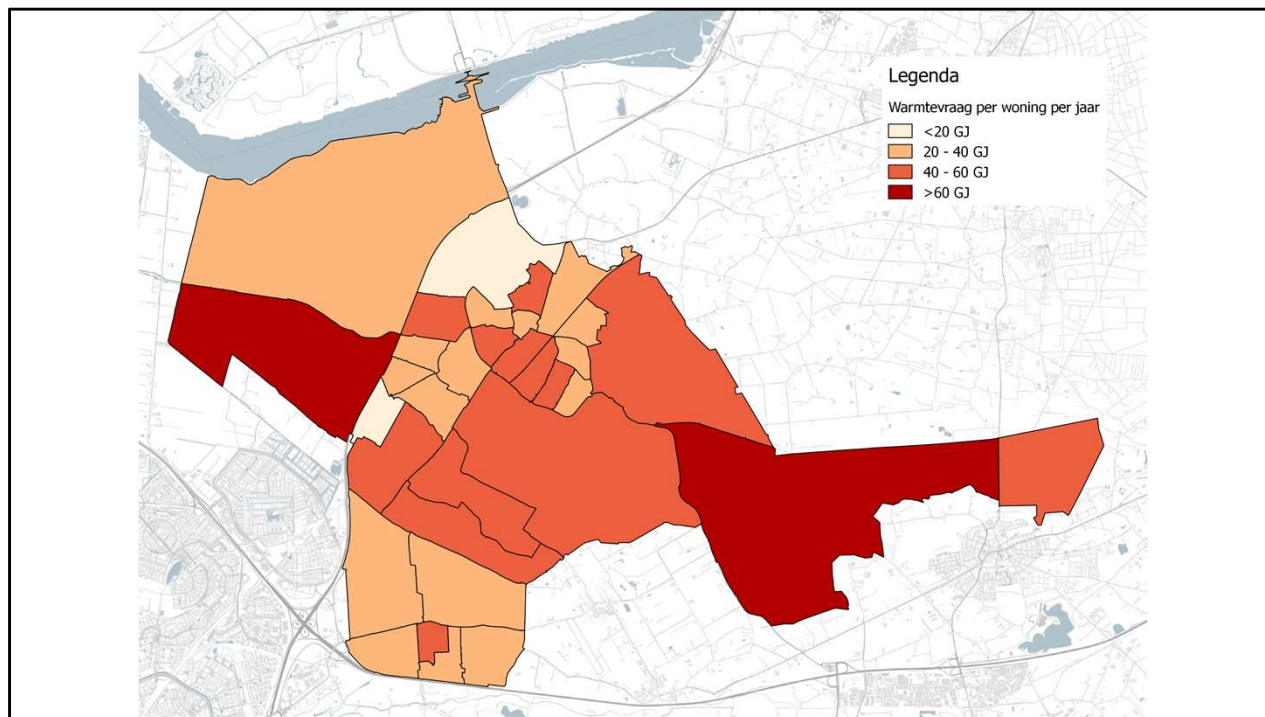
## ENERGIELABELS

Er is logischerwijs een correlatie tussen bouwjaar, energielabel en warmtevraag. Hoe recenter een buurt ontwikkeld is, hoe energiezuiniger het vastgoed. Het zijn deze panden die gemakkelijk klaar te maken zijn voor laagtemperatuur all-electric oplossingen.

Met betrekking tot duurzaamheid echter is het beter om te beginnen met afkoppelen van panden met een laag energielabel. Indien er geen hoogtemperatuurwarmte voorhanden is, zullen de kosten voor het isoleren van de woning echter hoog oplopen. Bij panden met een label F of lager kan er echter wel weer dusdanig worden bespaard op de jaarlijkse energierekening, dat de investeringskosten van het isoleren binnen zo'n 25 jaar weer terugverdiend kunnen worden. Bij panden met een label C tot E is dit lastiger.

Voor het all-electric scenario wordt daarom één puntental toegekend aan iedere buurt met veel woningen met een energielabel A of B óf labels lager dan F. Dit zijn de buurten 1, 2, 6, 15, 17, 18, en 33.

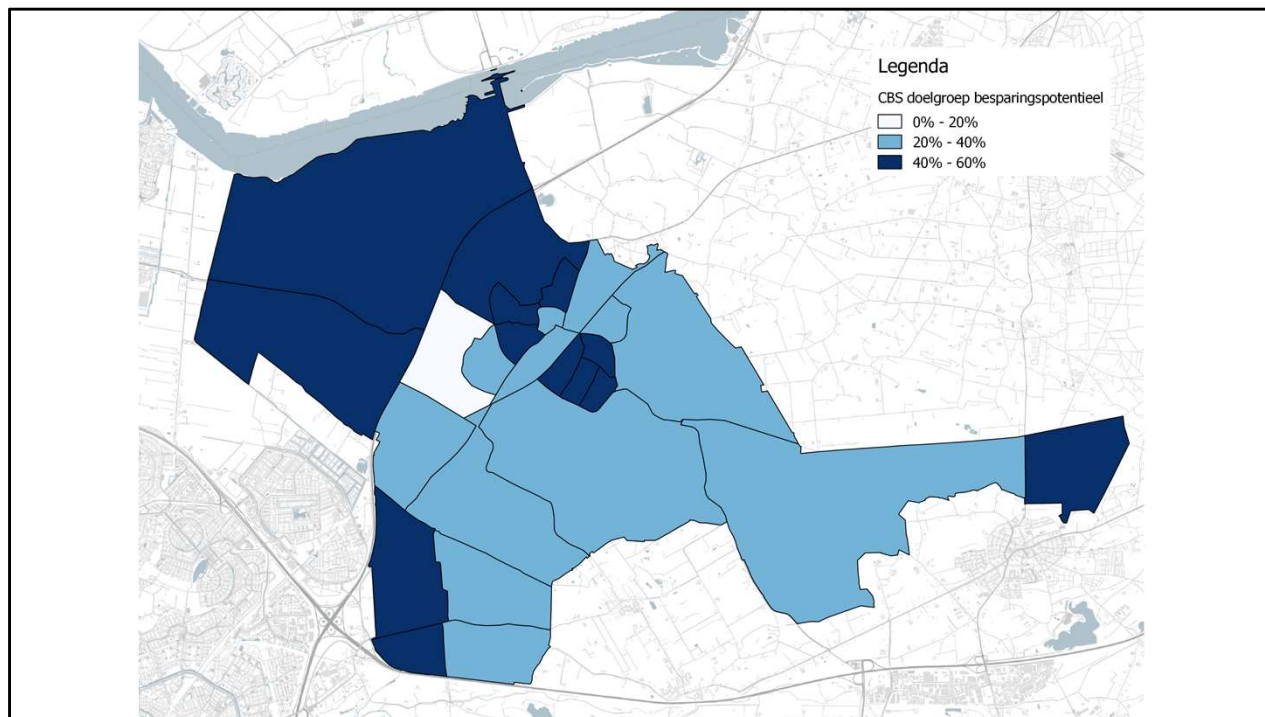
Voor het warmte scenario is er een puntental toegekend aan de buurten met veel panden met een energielabel van D of lager. Dit zijn buurt 8, 9, 11, 12, 28 en 29.



## WARMTEVRAAG

Bovenstaande kaart geeft de gemiddelde warmtevraag per woning equivalent. De waarden zijn gebaseerd op gasverbruik zoals overgeleverd door de netbeheerder. Voor utiliteitsbouw is het gasverbruik niet openbaar en is gerekend met standaardverbruiken.

De warmtevraag correleert met het bouwjaar en energielabel van een woning en wordt daarnaast door het gebruik van de bewoner beïnvloedt. De gemiddelde warmtevraag voor woningen in Nijkerk is 40 GJ/jaar. Dit komt overeen met het nationaal gemiddelde. De totale jaarlijkse warmtevraag in Nijkerk hebben we berekend op 0,9 PJ. Een grote warmtevraag in een buurt kan een stimulans zijn om hier snel aan de slag te gaan wanneer het een warmtenet betreft. Bij een grotere warmtevraag is de kans op het realiseren van een goede businesscase gunstiger. Daarom zijn voor het warmte scenario puntentallen toegekend aan de buurten met een warmtevraag van meer dan 50 GJ/woningequivalent/jaar. Dit zijn buurt 18, 19, 21, 22, 24 en 27



## CBS BESPARINGSPOTENTIEEL

Het CBS heeft in kaart gebracht hoeveel particuliere koopwoningen er in een buurt aanwezig zijn waarvoor veel aanleiding en mogelijkheid is om energiebesparende maatregelen toe te passen. Hiertoe heeft het CBS een filtering gemaakt uit alle koopwoningen in een buurt die aan de volgende criteria voldoen:

het besteedbaar inkomen van het huishouden is normaal tot hoog (behoort tot de hoogste 60% in Nederland);

de hoofdkostwinnaar is minimaal 25 jaar en niet ouder dan 64;

de woning heeft een normaal tot hoog gasverbruik (behoort tot de 70% hoogste in Nederland met een differentiatie naar woningtype (tussen, hoek, et cetera));

de woning heeft een relatief laag wooncomfort (energie-index > 1,3).

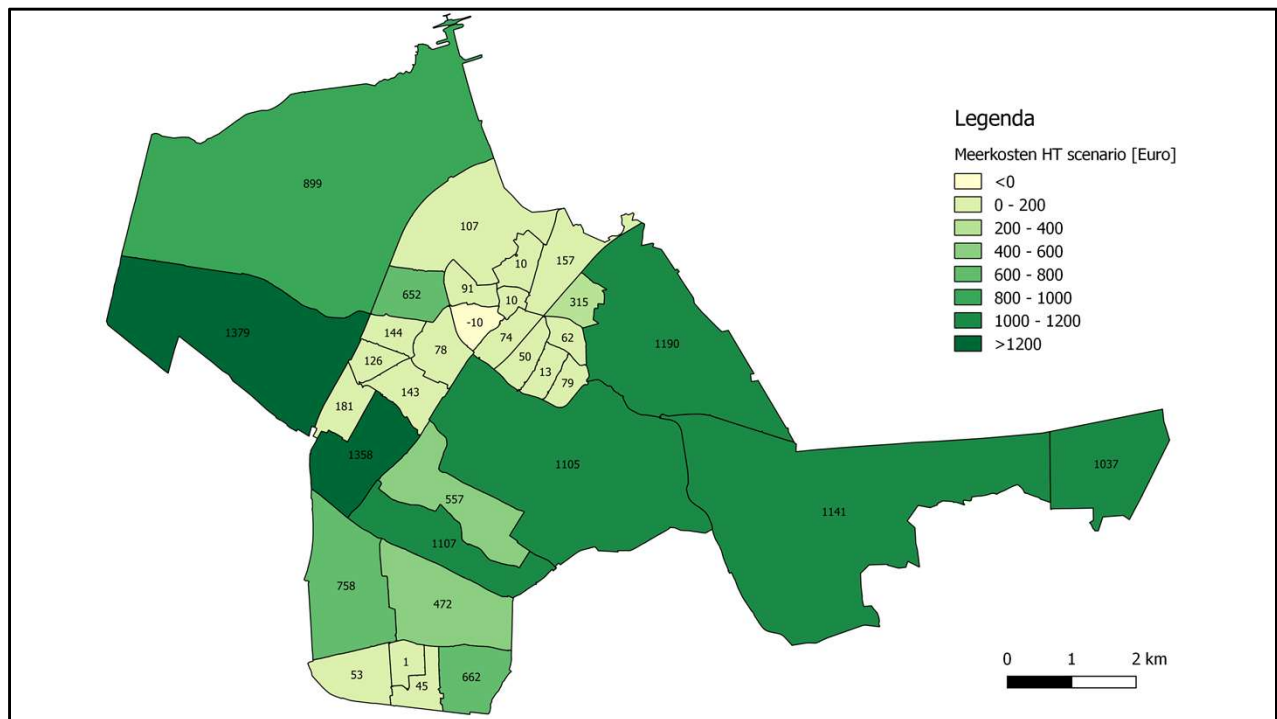
In bovenstaande kaart is het percentage aan woningen binnen de CBS besparingsdoelgroep weergegeven. Buurten met meer dan 40% aan woningen binnen de doelgroep krijgen één puntental. Dit zijn buurt 1, 4, 5, 7, 11, 13, 14, 22, 26, 27, 30 en 31.

Kosten

Dwa

**Kosten**

Dwa



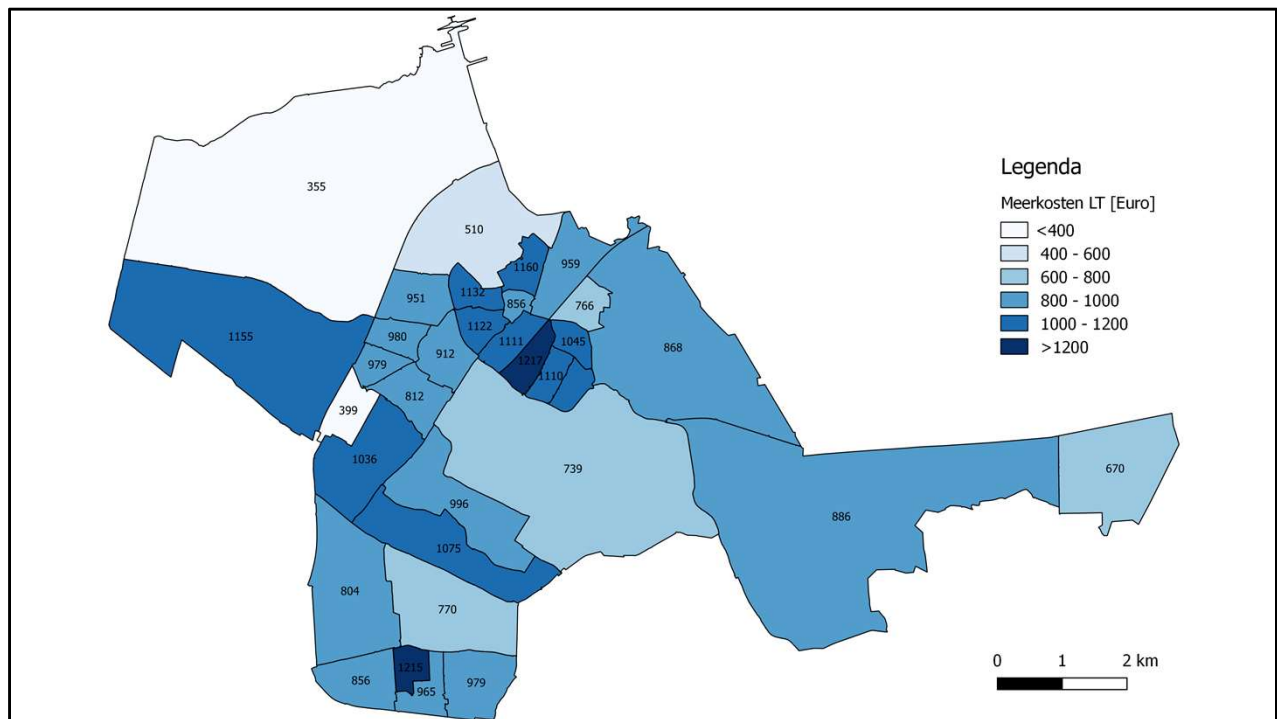
## MEERKOSTEN HOOGTEMPERATUUR

De meerkosten van de verschillende scenario's lopen flink uiteen per buurt. Deze kosten geven nog niet weer welke kosten uiteindelijk door de bewoners worden gedragen maar wel wat de relatieve integrale kosten voor de gemeente uiteindelijk zullen zijn. Het is gunstig om te starten in een buurt waar de integrale kosten het laagst zijn.

Voor de startbuurtkeuze is deze overweging echter achterwege gelaten. In plaats daarvan hebben per scenario de buurten met als advies datzelfde scenario/dominante techniek (zoals weergegeven in paragraaf 6.3 in het rapport) twee puntentallen toegekend gekregen. De laagste meerkosten kunnen kan altijd in een later stadium alsnog worden meegenomen als criterium voor een startbuurt wanneer er tussen enkele buurten wordt getwijfeld.

Voor het all-electric scenario is dit buurt 19. 20, 21, 22, 24, 25, 26, en 27.

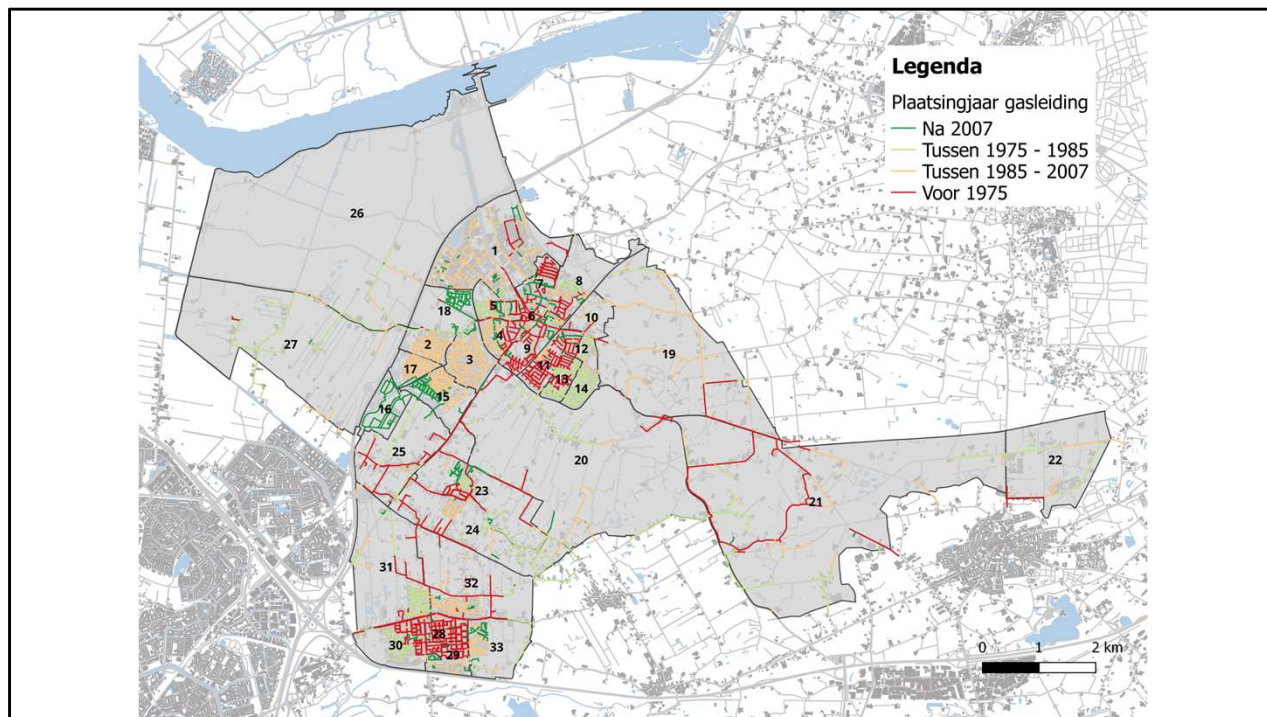
Voor het warmte scenario zijn dit alle overige buurten.



## MEERKOSTEN LAAGTEMPERATUUR

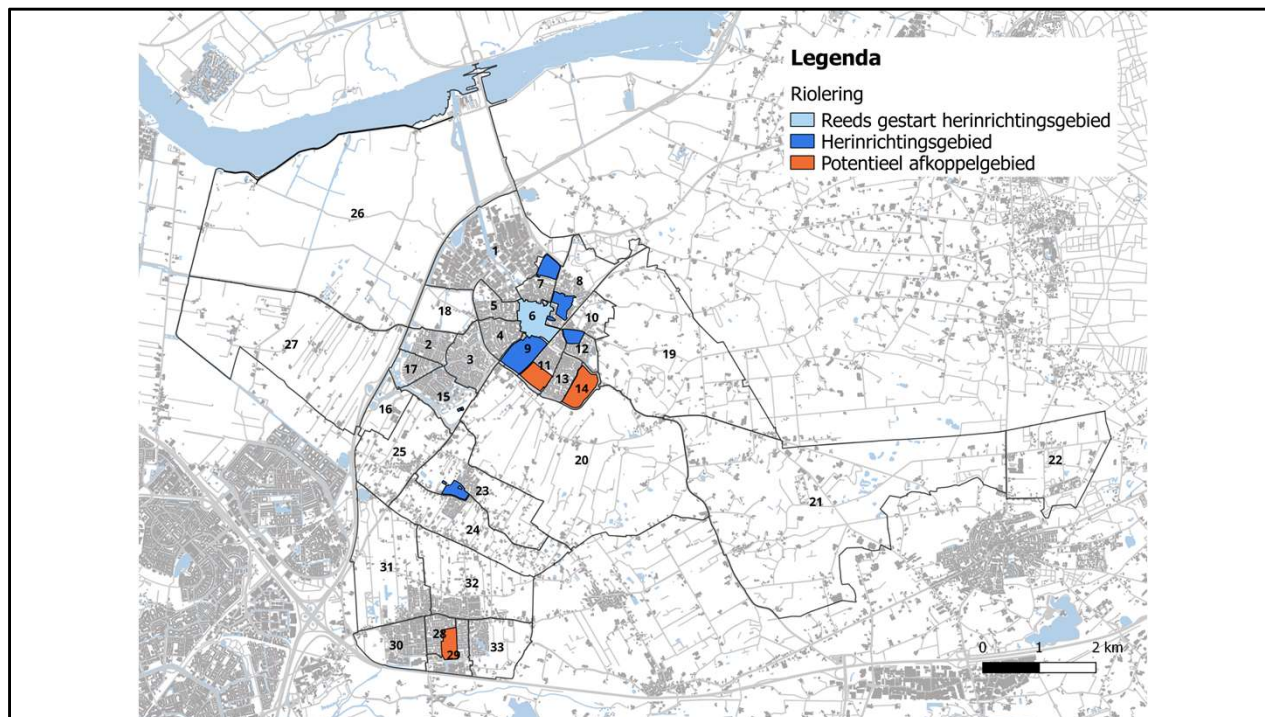
De meerkosten van de verschillende scenario's lopen flink uiteen per buurt. Deze kosten geven nog niet weer welke kosten uiteindelijk door de bewoners worden gedragen maar wel wat de relatieve integrale kosten voor de gemeente uiteindelijk zullen zijn. Het is gunstig om te starten in een buurt waar de integrale kosten het laagst zijn.

## Meekoppelkansen



## WERKZAAMHEDEN GASLEIDING

In bovenstaande kaart zijn de plaatsingsjaren van de gasleidingen van Liander weergegeven. Het vervangen van gasleidingen na afschrijving is geen noodzaak. Het verslechteren van de leidingen is afhankelijk van de bodem en bovengrondse omstandigheden. Indien er echter nog geen noodzaak tot vervanging is, draagt het de voorkeur om oudere leidingen te vervangen boven de jongere. Zodoende ontvangen de buurten waar het merendeel aan leiding tussen 1985 en nu is gelegd één puntental **af trek**. Dit zijn buurten 1, 2, 3, 4, 15, 16, 17, 18, 19, 32 en 33.

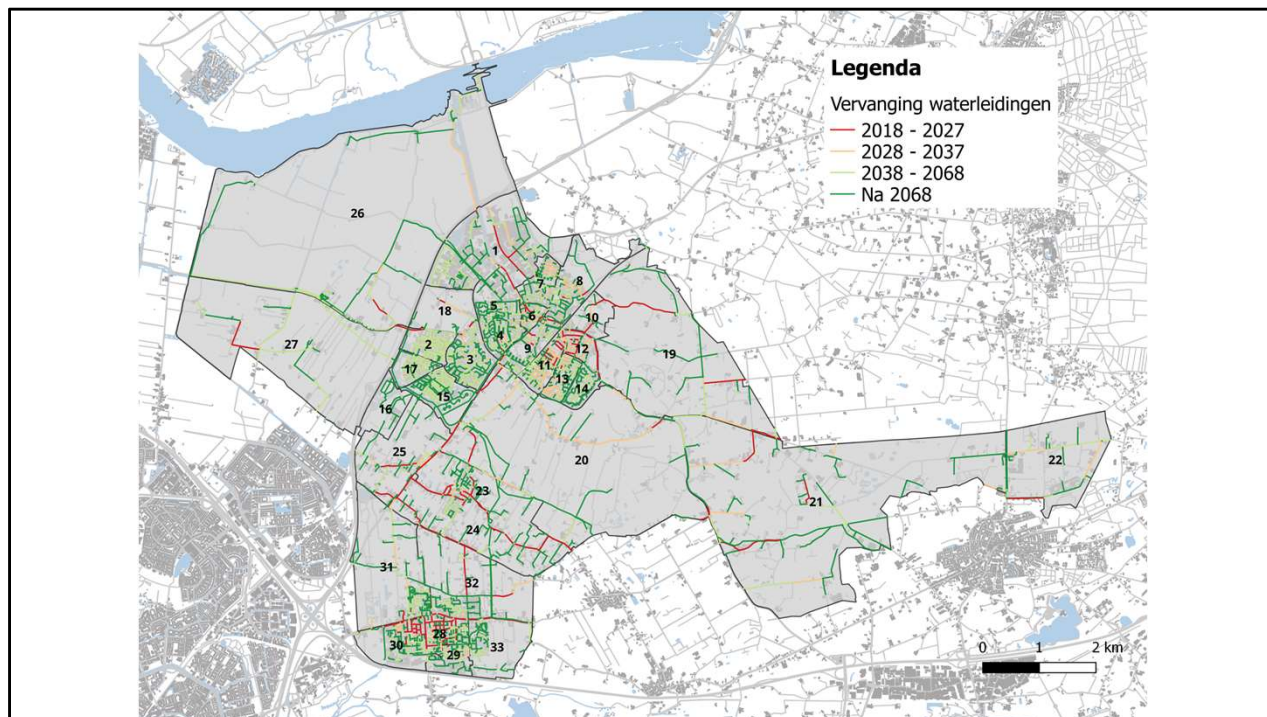


## WERKZAAMHEDEN RIOLERING

De geplande rioleringswerkzaamheden in Nijkerk zijn onderverdeeld in drie categorieën; Herinrichtingsgebied waar de werkzaamheden reeds gestart zijn, herinrichtingsgebied waar de komende jaren gaat worden gewerkt en potentieel afkoppelgebied waar de kans 50% is dat er ook daadwerkelijk aan het riool zal worden gewerkt.

De buurten waar herinrichting van het riool plaats zal vinden krijgen ieder één puntental toegekend. Dit zijn buurt 7, 8, 9, 12 en 23.

De buurten waar de riolen mogelijk af zullen worden gekoppeld krijgen 0,5 puntental toegekend. Dit zijn buurt 11, 14 en 29.

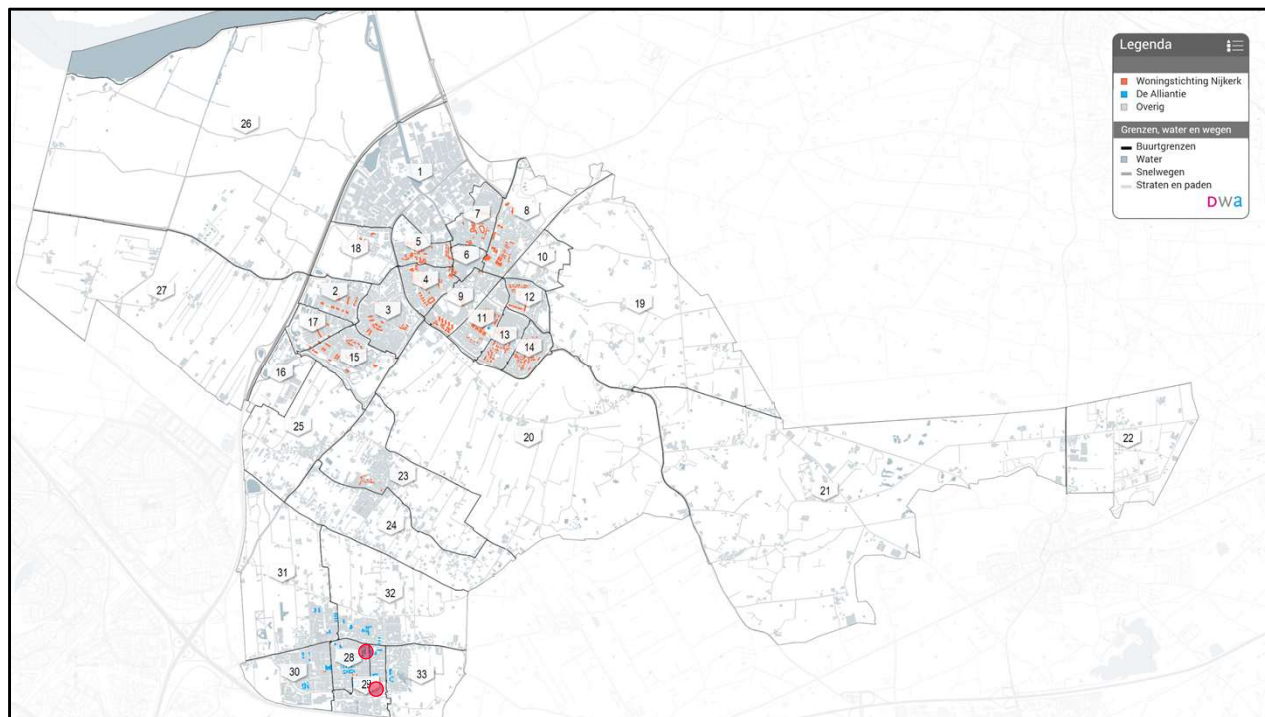


## WERKZAAMHEDEN WATERLEIDINGEN

Vitens heeft de indicatieve werkzaamheden aan de waterleidingen verdeeld over 4 tijdsperiodes.

De buurten waar in de komende 10 jaar meer dan 2 kilometer waterleiding zal worden vervangen krijgen één puntental toegekend. Dit zijn de buurten 1, 12, 19, 21, 24, 25, 28 en 30.





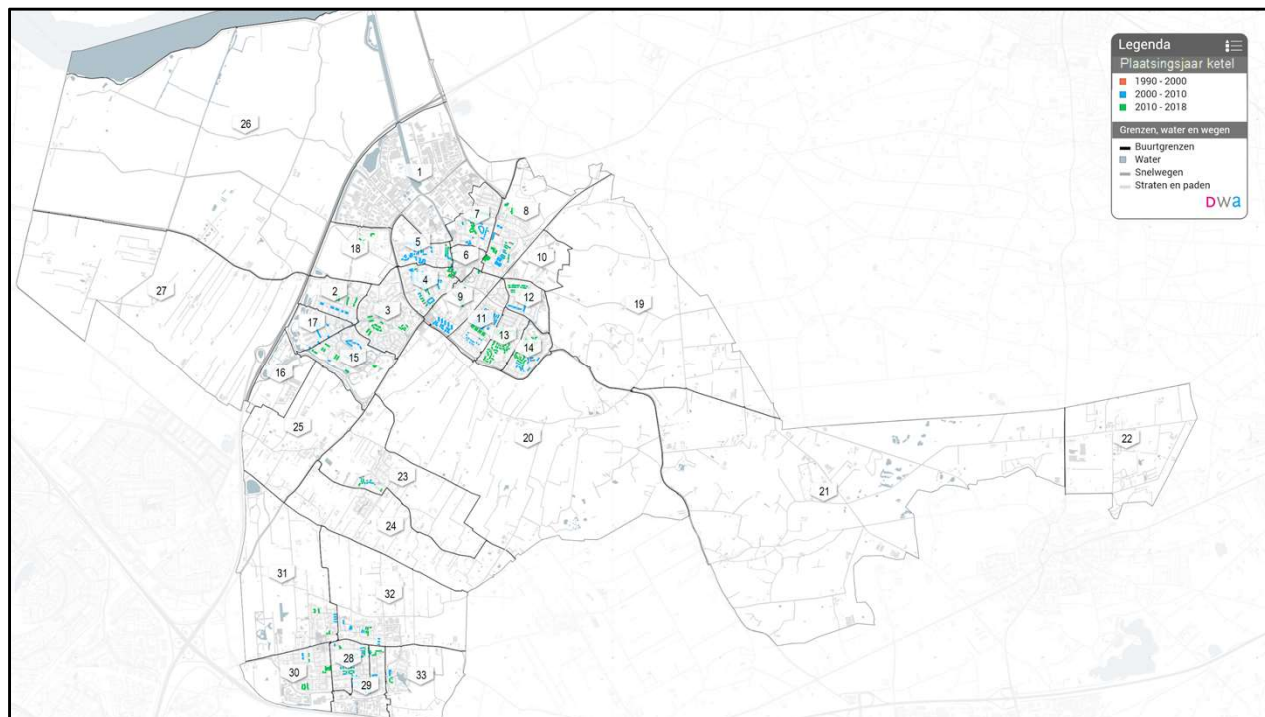
## BEZIT WONINGCORPORATIES EN RENOVATIES

De kaart geeft het bezit weer van de twee woningcorporaties in de gemeente Nijkerk: *Woningstichting Nijkerk* en *De Alliantie*. Een belangrijke reden om de aanwezigheid van een corporatie mee te wegen in de analyse is dat er voor de verduurzaming van panden één gesprekspartner is die over een groot aantal panden beslissingen kan nemen (instemming van de bewoners daar gelaten). Hetzelfde argument gaat op voor Verenigingen van Eigenaren. Dit maakt communicatie met bewoners veel efficiënter. De buurten waar meer dan 10% van de panden in eigendom is van een corporatie, krijgt één puntental toegekend. Dit zijn de buurten 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17 en 28.

Zowel particulieren als woningcorporaties renoveren hun panden bij een zekere ouderdom. Denk hierbij aan maatregelen zoals het plaatsen van dubbel-/triple glas en het beter isoleren van gevels en daken. Dit soort maatregelen treffen is een eerste stap in het afkoppelen van woningen van het aardgas. Renovaties zijn zodoende een mogelijke meekoppelkans. Woningstichting Nijkerk heeft aangegeven

hun duurzaamheidsplannen voor 2021 al op orde te hebben en dit jaar nieuwe plannen op te zullen maken voor de komende jaren. De uitkomsten van een warmtetransitievisie zijn daarbij natuurlijk ook van belang. Beide woningcorporaties vinden het koppelen van hun renovatie plannen aan gemeentelijke verduurzamingsplannen belangrijk.

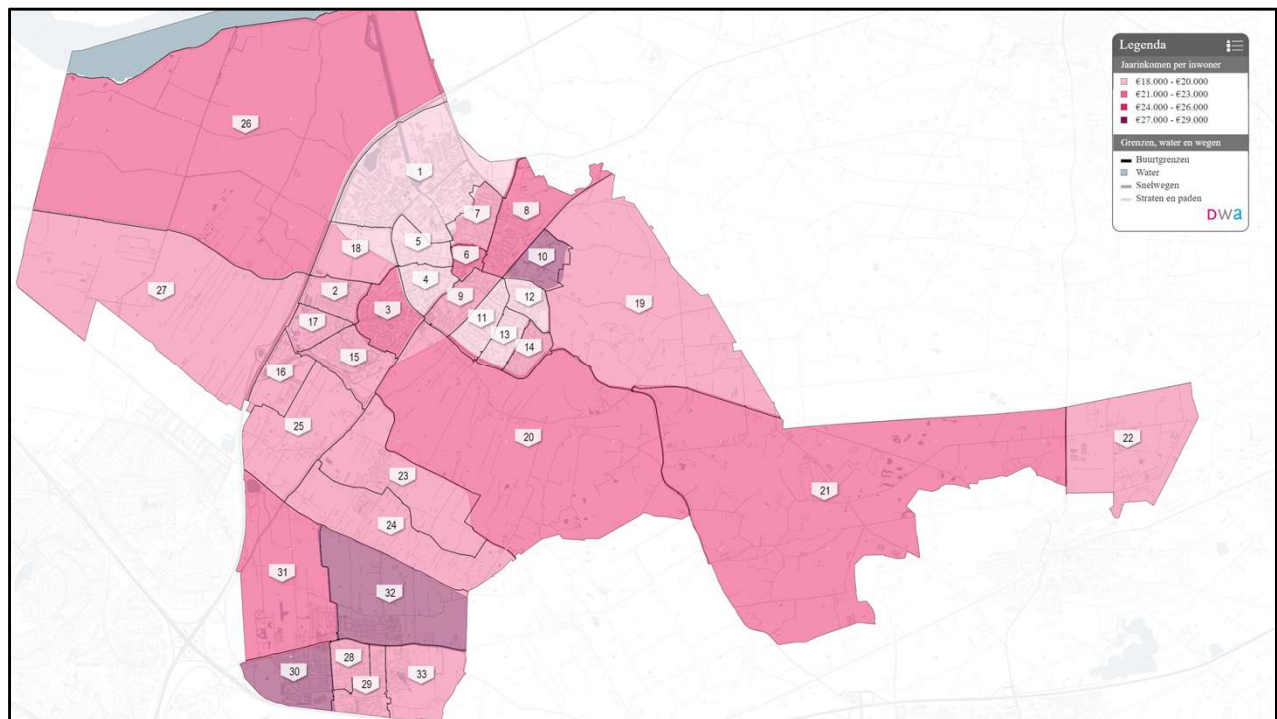
Woningstichting Nijkerk heeft geen renovaties gepland staan voor 2019 en/of later. De Alliantie heeft echter enkele renovaties gepland staan voor 2019-2021 in buurt 28 en 29. Deze krijgen één puntental toegekend.



## VERVANGING KETELS WONINGCORPORATIES

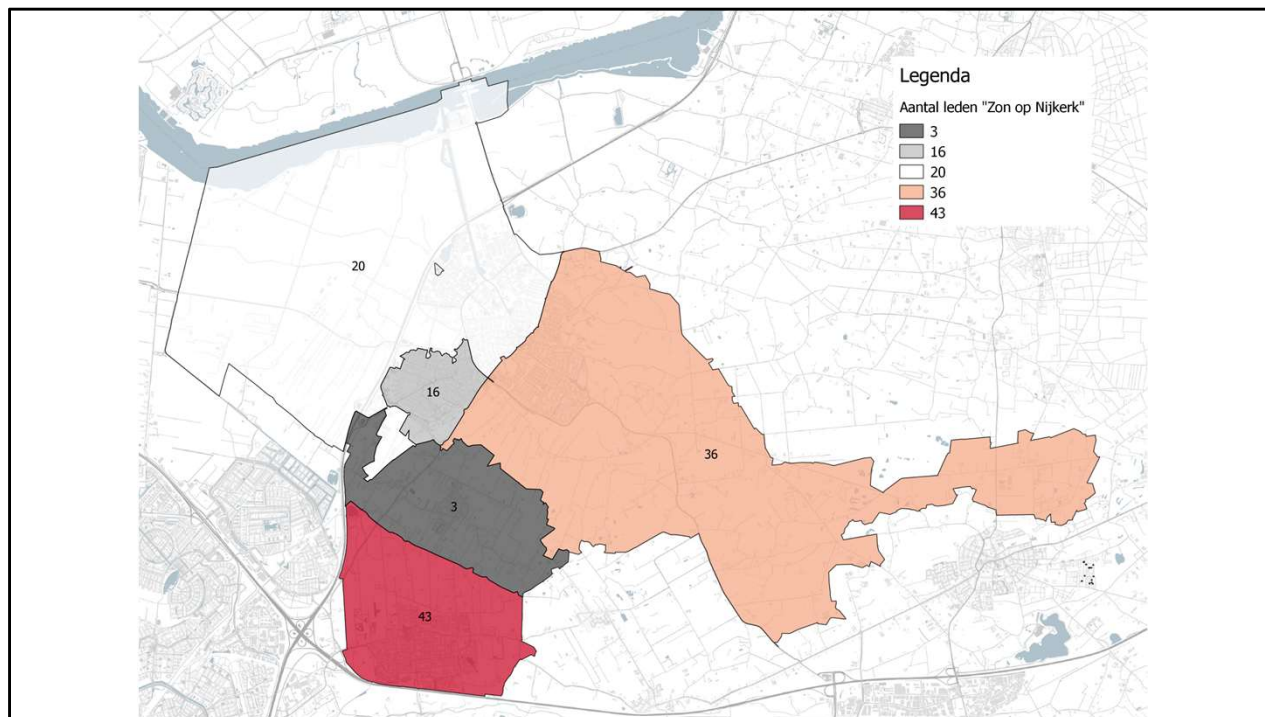
Van de panden in eigendom van de woningcorporaties zijn de ouderdommen van de ketels bekend en weergegeven in bovenstaande kaart. Het moeten vervangen van ketels kan een extra aanleiding zijn om meteen de overstap te maken naar een duurzaam warmtealternatief. De corporatiepanden met ketels van vóór 2010 (die tussen nu en de komende 5 jaar moeten worden vervangen) zijn verspreid over de buurten.

Alleen in buurt 3, 13 en 18 zijn alle ketels van ná 2010. Dit is echter niet meegenomen in de puntentelling omdat de kosten van de ketels niet in verhouding staan tot de overige kosten van het uitfasen van het aardgas. In een later stadium kan deze criteria alsnog worden meegenomen.



## INKOMEN

Gemiddeld jaarinkomen is een lastige factor om mee te nemen in de keuze voor een startbuurt; Mensen met een gemiddeld lager inkomen zullen meer moeite hebben met het bekostigen van betere isolatie en een nieuwe technologie. Wanneer er echter voldoende subsidies komen, zijn diezelfde mensen mogelijke het meest gebaat bij een afname in jaarlijkse energiekosten. Dit criteria is niet meegenomen in de puntentelling.



## LEDEN "ZON OP NIJKERK"

De aanwezigheid van leden van de coöperatie Zon op Nijkerk zijn weergegeven op postcode-4 niveau. De welwillendheid van mensen om zich bij een dergelijke coöperatie aan te sluiten duidt op een mogelijk enthousiasme voor verduurzaming. Dit kan het creëren van draagvlak voor het overstappen op een duurzame warmteleveringssysteem mogelijk vergemakkelijken.

Op een dergelijke schaal is de informatie moeilijk naar buurtniveau te interpreteren. Om deze reden is deze informatie dan ook niet meegenomen in de puntentelling. Wel kan worden geconcludeerd dat in Hoevelaken en Corlaer de dichtheid aan leden betrekkelijk hoog ligt, en in Nijkerkerveen betrekkelijk laag. De andere postcoderegio's zijn erg groot wat interpretatie van de cijfers moeilijk maakt.

---

## Startbuurten



