

## VAN HIGH TECH GLAMPING & INSPIRATION SOURCE



## TOT METROPOLIET NIJMEGEN

*Ideeencompetitie Langs De Waal september 2016  
locatie 2 Veur-Lent | rondom het Bastion: ten oosten van de brug +/- locatie 3 Veur-Lent | oostpunt eiland  
Indiener: BRN Projecten Cees van Diemen & Harre van der Maat  
Contact tel 06-24761007 [cvd@brnprojecten.eu](mailto:cvd@brnprojecten.eu)  
Projectnaam: High Tech Campsite Nijmegen  
Versie 08-01-2017*

# OPEN SOURCE CAMPING

*Van High Tech Glamping & Inspiration Source tot Metropoliet Nijmegen*

## Why

**Open Source | Disruptive | intermenselijk | intercultureel | Ontmoeten | Verbinden**

Ontmoeten staat centraal in de Metropoliet, in de meest universele vorm die er is en die voor elk mens, ongeacht cultureel, instelling of intelligentie niveau, geldt. De mens is een groepsdier, zoekt aansluiting, wil dialoog, discussie, verrijking, luistert, hoort en wil zien en gezien worden. Van inzicht naar uitzicht, kansen krijgen en benutten, waarderen en gewaardeerd worden, kiezen en gekozen worden.

## How

**Organisatie | Coöperatie | Autonoom**

De G100, naar voorbeeld van David van Reybrouck, is een inspirerende groep mensen willekeurig uit de Nijmeegse bevolking 'getrokken'. De eerste leden van de G100 werken het basisidee uit. Een stuurgroep stuurt het proces. De oorspronkelijke G100 maken weer plaats voor nieuwe creatievelingen die in de volgende fase van meer waarde kunnen zijn. De organisatievorm wordt een sociale coöperatie. Passanten en blijvers stoppen er energie in en komen er rijker uit.

## What & Who

**Smart | Geleid door behoefte | Vraag en aanbod**

Vanuit de (opbouw)basis bekeken biedt de ruimte een plek waar je (tijdelijk) kunt wonen, werken en recreëren. In de meeste elementaire vorm een camping met 'tiny houses' en kampeerplekken waar je tijdelijk kunt verblijven. Gaan we hoger in de Maslow piramide en dat willen we, dan is dit 'the place to be'. Hier worden evenementen georganiseerd uiteenlopend van aard en ter lering en vermaak. Een vluchteling kan hier terecht maar even zo makkelijk een medisch specialist of een 'motivational' speaker. Naast een plek om te kamperen biedt het eiland ontmoetingsruimtes waar kennis en kunde wordt gedeeld. Op de website en telefoon applicatie zie je wie er aanwezig is en wat het aanbod of behoefte is. Van te voren weet je voor wie of waar je voor komt, wat je eventueel kunt halen/brengen zodat je je kan voorbereiden op wat je te bieden hebt. Er is een omgeving (biotoop) gecreëerd waar wonen, werken, ontmoeten en genieten tezamen komen. Het werken sluit zoveel als mogelijk aan bij de (opleidings)mogelijkheden in Nijmegen en de activiteiten op het eiland. Veel dus in de recreatieve- en ambachtelijke sfeer en op het gebied van (High Tech) kennis. Uiteraard ook 'footloose' op het gebied van kunst, cultuur en filosofie. Wij bieden de ideale inspirerende omgeving waarbij de bewoners bepalend zijn. Kenmerkend is dat alles 'smart' is; het bestuur (G100), de omgeving, de mensen, de economie en de mobiliteit.

## 'In Practice'

**Sinaasappelkistje moment | Spreker | Tot denken aanzetten | Een voorbeeld**

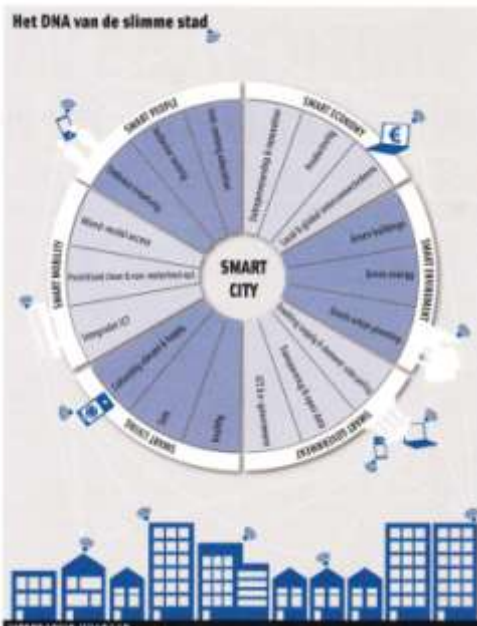
Een specialist, die verblijft in een tiny house, uit de medische onderzoekswereld is op bezoek bij het Radboud en geeft een seminar/presentatie over zijn onderzoek in de metropoliet. Mensen van 'buitenaf' kunnen door in te schrijven op deze presentatie deelnemer worden. Eten, drank is inbegrepen. Dialoog, discussie gegarandeerd. Je weet wie er zijn, dat zie je terug in de website en 'applicatie'. Eten wordt verzorgd door mensen uit de omgeving, de presentatie wordt gefilmd/gemonteerd door een stagiair van het ROC Nijmegen, de presentator krijgt hierdoor een audiovisueel PR moment in handen en zal door deze wederzijdse hulp minder geld kosten/vragen en dus meer bereikbaar voor de 'normale' bezoekende mens. Zo ook voor een HBO leerling communicatie die de (social) mediakanalen voorbereidt/update over dit bezoek.

Zo is lering en vermaak in een vicieuze cirkel geborgd.

## Van nu naar de toekomst

In fase 1 wordt de stadscamping gerealiseerd, in 2017 wordt dit de standplaats voor de 101<sup>e</sup> 4-daagse kampeers. Door te fungeren als ontmoetings- en ontwikkelcentrum kunnen er steeds betere ideeën ontstaan. Het businessmodel is open source, dat wil zeggen dat alle (wisselende) G100-leden het plan kunnen aanpassen. Praktisch gaat het om tijdelijk gebruik, dit betekent dat de investeringen in 5 jaar worden afgeschreven, waarmee de leningen kunnen worden afgelost. Sommige investeringen zijn blijvend zoals de ontsluiting van het terrein. Sommige investeringen gaan langer mee dan 5 jaar, bijvoorbeeld de tiny houses, en kunnen elders 'doorgebruikt' worden. 'Time yes, waste no'. Tegelijk wordt het fundament gelegd voor nieuwe vormen van kennisverwerving en -deling en het toepassingen van de laatste (ICT) technieken. Hiermee krijgt de stad van de toekomst haar contouren en kan Nijmegen zich mondiaal profileren als een inspirerend ontmoetingcentrum van health, energy & food.

## II ontwerp en tekeningen



Slimme mensen zijn creatief, hebben een moderne opleiding en kiezen voor de 'inclusive society'.

Kenmerken van een slimme economie zijn: ondernemerschap & innovatie; productiviteit en lokale- en globale contacten.

Een slimme omgeving heeft: groene gebouwen, groene energie en een groene urban planning.

Een slim bestuur is: transparant en open en maakt in hoge mate gebruik van de laatste ICT-toepassingen.

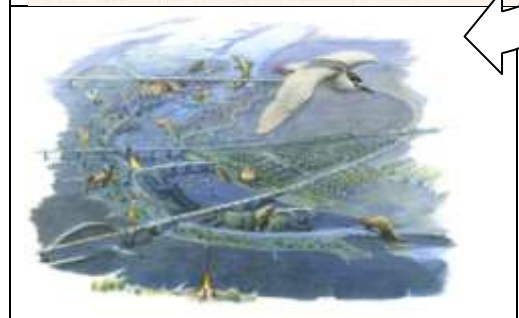
Slimme mobiliteit heeft: geïntegreerde ICT; gemixte modale toegang en is schoon.



Locatie & impressie, voor een 1<sup>o</sup> primitieve indruk zie [www.stadscampingnijmegen.nu](http://www.stadscampingnijmegen.nu)



Wordversie: CTRL Klik op de foto's hierboven en onder voor de film/Drone



<https://youtu.be/yw7e7QvfsU0>

<https://www.youtube.com/watch?v=a0R5KvHrEmM>



Op de bovenste foto ziet u het eiland en de locatie van de High Tech Campus. Er zullen duidelijk verbindingen zijn met de oude stad (city marketing/de behoefte aan een stadscamping en verbindingen met de health -, energy - en food- kenniscentra en bedrijven in Nijmegen e.o.). En verbinding met de nieuwe stad: Nijmegen Noord (mensen en local food). Op het eiland zelf zijn er verbindingen met de huidige bewoners en de activiteiten die er op het eiland (zullen gaan) plaatsvinden. In de meeste simpele vorm: overnachtingsplaatsen voor festivalgangers en voor de roeiers. Op de onderste foto de drie cirkels: in de bovenste cirkel staat – in de groene koepel - het innovatieve high tech center centraal, eromheen de tiny houses en noordwaarts het centrale gebouw waar vanuit een grote hoeveelheid aan activiteiten wordt georganiseerd. De middelste cirkel betreft het luxe kampeerdeel en in de onderste cirkel staan de (goedkope) trekkerstentjes.

### III Financieel

#### Openingsbalans

activa		passiva	
vaste activa		eigen inbreng	75.000
ontsluiting terrein	100.000	crowdfunding	75.000
publieke ruimte/camperplaatsen	PM	brouwer	10.000
sanitair	50.000	<b>Totaal EV</b>	<b>160.000</b>
hoofdgebouw	50.000		
inrichting hoofdgebouw + horeca	10.000	Bank	75.000
tiny houses (10 en ingericht)	100.000	Lease (tiny houses)	100.000
ICT	10.000	<b>Totaal LV</b>	<b>175.000</b>
High Tec Groene Koepel	PM		
<b>totaal vaste activa</b>	<b>320.000</b>	<b>Totaal MV</b>	<b>175.000</b>
vlottende activa			
voorraad	2.500	Bank	40.000
BTW investeringen	42.000	<b>Totaal KV</b>	<b>40.000</b>
<b>totaal vlottende activa</b>	<b>44.500</b>		
liquide middelen			
kas/bank/giro	2.500		
<b>totaal liquide middelen</b>	<b>2.500</b>		
Aanloopkosten	5.000		
<b>totaal aanloopkosten</b>	<b>5.000</b>		
Onvoorzien/afroning	3.000		
<b>totaal onvoorzien/afroning</b>	<b>3.000</b>		
<b>TOTAAL GENERAAL</b>	<b>375.000</b>		<b>375.000</b>

#### Exploitatiebegroting

		jaar 1	jaar 1	jaar 2	jaar 2
omzet	campingcity	219.000	219.000	262.800	262.800
omzet	horeca	122.500	122.500	147.000	147.000
omzet	events	75.000	75.000	90.000	90.000
omzet overig	food/drinks e.o.	10.000	10.000	12.000	12.000
<b>omzet totaal</b>			<b>426.500</b>		<b>511.800</b>
<b>INKOPEN</b>					
inkopen					
inkopen	horeca	52.500	52.500	63.000	63.000
inkopen	events	37.500	37.500	45.000	45.000
<b>inkopen totaal</b>			<b>90.000</b>		<b>108.000</b>
<b>BRUTO WINST</b>			<b>336.500</b>		<b>403.800</b>
<b>KOSTEN</b>					
<b>ARBEID</b>					
zfp-ers/flexwerkers		200.000	200.000	250.000	250.000
Totaal zfp-ers/flexwerkers					
<b>HUISVESTING</b>					
huur all in	om niet			om niet	
energie/water/ICT	15.000	15.000	15.000	18.000	18.000
<b>totaal huisvesting</b>			<b>15.000</b>		<b>18.000</b>
<b>AUTO- VERVOERKOSTEN</b>					
vervoerskosten		15.000	15.000	18.000	18.000
<b>totaal vervoerskosten</b>			<b>15.000</b>		<b>18.000</b>
<b>VERKOOP-/PROMOTIEKOSTEN</b>					
reclame / advertenties		5.000	5.000	6.000	6.000
representatie, beurs e.d.		5.000	5.000	6.000	6.000
<b>totaal verkoopkosten</b>			<b>10.000</b>		<b>12.000</b>
<b>ALGEMENE KOSTEN</b>					
boekhouder/ accountant		5.000	5.000	6.000	6.000
kantoor/telefoon/porti		5.000	5.000	6.000	6.000
verzekeringen (ook ondernemer zakelijk)		5.000	5.000	6.000	6.000
overige beheerkosten /hh		5.000	5.000	6.000	6.000
<b>totaal algemene kosten</b>			<b>20.000</b>		<b>24.000</b>
<b>FINANCIERINGSKOSTEN</b>					
rentevergoeding Eigen Vermogen 4%		6.400	6.400	6.400	6.400
rentevergoeding Bank lang 10%		7.500	7.500	7.500	7.500
rentevergoeding Bank kort 10%		4.000	4.000		
leasekosten: 10 jaar + 4% rente		14.000	14.000	13.600	13.600
<b>Totaal financieringskosten</b>			<b>31.900</b>		<b>27.500</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN -5 jaar -</b>					
afschrijving ontsluiting terrein		10.000	10.000	10.000	10.000
afschrijving hoofdgebouw		5.000	5.000	5.000	5.000
afschrijving inrichting		2.000	2.000	2.000	2.000
afschrijving sanitair		5.000	5.000	5.000	5.000
afschrijving ICT		2.000	2.000	2.000	2.000
<b>Totaal afschrijvingen</b>			<b>24.000</b>		<b>24.000</b>
<b>Totaal kosten</b>			<b>315.900</b>		<b>373.500</b>
<b>brutowinst</b>			<b>336.500</b>		<b>403.800</b>
<b>winst voor belasting</b>			<b>20.600</b>		<b>30.300</b>

#### Toelichting openingsbalans:

##### investeringen

De vaste activa moeten – gezien de tijdelijkheid – in 5 jaar worden afgeschreven. De gemeente legt - indien gewenst - zelf de camperplaatsen aan en ontvangt hier ook de vergoedingen voor. Daarnaast zal de gemeente een deel van de ontsluiting – die sowieso moet plaatsvinden – voor zijn rekening nemen. De high tec Groene Koepel is een project apart, waarbij overheid, kenniscentra en het bedrijfsleven worden betrokken. Aanloopkosten betreft verwerven vergunningen, opzetten organisatie, branding en aanloopverlies investeringen.

##### financiering

De businessangel stop er zelf een risicodragend vermogen van €75.000,- in. De tiny houses worden op basis van een 10 jarig contract geleased. De brouwer gaat voor €10.000,- mee en de bank voor €75.000,-. Missen we nog een bedrag van €75.000,- welke middels crowdfunding wordt verworven.

#### Toelichting exploitatiebegroting jaar 1

##### Omzet

- Omzet van de camping/tiny houses is berekend op 150 plaatsen, een bezetting van 20% en een gemiddelde vergoeding van €20,- per dag. (bronnen gemiddelde bezetting CBS).
- Omzet horeca: gemiddeld 33,5 bezoeker per dag ad €10,- (bron kengetallen/besteding pp: horeca in cijfers)
- Omzet events: 3.750 bezoekers per jaar ad €20,- (bron kengetallen marketing /bestedingen pp: EDM/CLCVecta).
- Omzet overig: food/drinks/kampeerartikelen overig

##### Inkopen

De marges zijn gebaseerd op ervaringen en kengetallen van de brancheorganisaties.

##### Kosten

- Personeelskosten zijn vergoedingen voor flexwerkers/zfp-ers
- Huisvesting: de gemeente zal de grond om niet ter beschikking stellen. Energieverbruik en doorberekende energiekosten campinggasten is kostenneutraal.
- Vervoers- verkoop- en algemene kosten zijn gebaseerd op ervaringsgegevens bij vergelijkbare omzet- en kostenstructuur.
- De rentevergoeding bij de bank bedraagt 10% bij andere financiers 4%.
- Afschrijvingen: dit is een zware last aangezien alles in 5 jaar moet worden afgeschreven. Alleen de tiny houses worden in 10 jaar afgeschreven. De Groene Koepel is een apart project.