

Memo (Burger) Participatie

In januari 2018 is de Participatiewijzer Brummen gepubliceerd. Dit is een werkwijze om tot maatwerk te komen bij de toepassing van (burger)participatie. De start van Hall Bouwt ligt al veel eerder, waardoor voor dit initiatief de rol van de gemeente niet vooraf is vastgelegd conform de wijzer.

Hall Bouwt is een Inwonerinitiatief (van Buiten naar Binnen).

Eind 2015 zijn de inwoners van Hall uitgenodigd door de basisschool om te praten over de dreigende sluiting van de Vossestaart. Door de vergrijzing staat de basisschool maar ook het verenigingsleven onder druk, blijkt tijdens deze druk bezochte bijeenkomst.

Voor de vergrijzing en leegloop van kleine kernen is er nog geen landelijk/gemeentelijk politiek beleid beschikbaar. Om dit proces toch een halt toe te roepen is een flinke groep vrijwilligers aan de slag gegaan met als resultaat Hall Leeft. Het doel van stichting Hall Leeft is het bevorderen van de leefbaarheid in het dorp Hall. Mogelijk dat kennis en ervaring van dit inwonerinitiatief straks als blauwdruk gebruikt kan worden voor andere kleine kernen.

Eén van de oorzaken van de vergrijzing is het wegtrekken van jongeren uit het dorp, omdat voor hen geen betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn. Het aantal huurwoningen is beperkt, met een beperkte doorstroming. Hall Bouwt, onderdeel van Hall Leeft, heeft als doel het bouwen van betaalbare gezinswoningen.

Dit project kan een stap verder zijn in de richting naar meer levendigheid, meer sociale cohesie, meer jonge bewoners om meer balans te brengen in de bevolkingsopbouw van het dorp, het geboortecijfer weer omhoog te krijgen en zo de leefbaarheid van Hall te bevorderen.

Hall Bouwt bestaat uit een groep van 9 vrijwilligers die samen het plan “Wheemekamp” ontwikkelt en verkoopt. In de groep is de nodige bouwkundige en projectontwikkelingskennis aanwezig. Omdat de werkzaamheden, als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), op vrijwillige basis gebeurt zal de verkoopprijs van de woningen aanmerkelijk lager zijn dan soortgelijke projecten in de omgeving. Om speculatie te voorkomen zal er wel een anti-speculatie-beding in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Het ontwikkelingstraject is niet iets wat Hall Bouwt alleen doet. Naast intensief overleg met de gemeente zijn er begin 2017 een tweetal informatieavonden georganiseerd. De input van beide avonden zijn meegenomen in de verdere planuitwerking.

De eerste avond was voor geïnteresseerden, om het eerste concept te presenteren, het proces toe te lichten i.c.m. de planning en om eventuele wanden te inventariseren. Aansluitend hebben er ook één op één gesprekken plaats gevonden met hetzelfde doel. Ook hebben de geïnteresseerden een intentieverklaring ondertekend ter onderbouwing van Principeverzoek aan de gemeente.

De tweede avond was voor de omwonenden, waar dezelfde presentatie heeft plaatsgevonden als aan de geïnteresseerden. Ook zijn de eerste reacties van de omwonenden geïnventariseerd.

Duurzaamheid is één van de speerpunten in de ontwikkeling van de woningen. Deze wens van geïnteresseerden en gemeente heeft als bijkomend voordeel dat de nieuwe bewoners naast een duurzaam, energiezuinig huis ook aanmerkelijk lagere maandelijkse energiekosten zullen krijgen.

Ten behoeve van het verkavelingsplan zijn diverse varianten uitgewerkt door Bouwadviesburo Hoevers b.v. uit Empe. Na overleg met de diverse betrokkenen bij het project (met name omwonenden, potentiële kopers en gemeente) en na onderzoek van studenten van het Saxion in het kader van hun opleiding stedenbouw heeft Jan Hoevers een definitief verkavelingsplan ontwikkeld.

Naast de verkaveling is er ook gekeken naar de invulling van de woningen. Na intensief overleg met de gemeente is gekozen voor een gedifferentieerde invulling met zowel kleine, middelgrote als grote eengezinswoningen. Deze invulling sluit ook goed aan bij de wensen van de geïnteresseerden. In overleg met de gemeente is besloten om levensloopbestendige woningen te ontwikkelen, zodat ook in de toekomst de woningen aansluiten bij de vraag, als mogelijk de vraag naar gezinswoningen terug loopt. Een levensloopbestendige woning is een woning die voor iedere levensfase van de bewoner geschikt is.

In september 2018 zijn er weer twee informatieavonden gehouden voor geïnteresseerden en omwonenden. De eerste beelden van het conceptplan van de gekozen aannemer zijn gepresenteerd. De verwachte verkoopprijs van de woningen is echter wel gestegen. Enerzijds zijn de bouwkosten de afgelopen twee jaar met 16 % gestegen. Daarnaast is onze ambitie om duurzaam, in combinatie met verplicht gasloos bouwen ook kosten verhogend. Beide avonden is positief gereageerd op het plan.

De geïnteresseerden hebben de wens uitgesproken om zo snel mogelijk te starten met de verkoop en bouw, bij voorkeur in één fase.

Met de direct omwonende zal er op korte termijn nog een overleg plaatsvinden m.b.t. de invulling van de grens met de bouwkavels.

Mede om de bouwkosten binnen de perken te kunnen houden, is in overleg met de gemeente besloten, om in één in plaats van twee fasen te gaan bouwen. Naast het kostenaspect is de huidige markt ook rijp voor de verkoop van 24 woningen in één fase.