



ontmoeten en delen

Beleidsplan stichting Het Lokaal

1. Doelstelling stichting Het Lokaal

In deze notitie leest u meer over stichting *Het Lokaal*. Om *Het Lokaal* beter te begrijpen leest u meer over het niet alledaagse project Haag & Hof in Houten. De stichting is op november 2017 opgericht en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

2. Over *Het Lokaal* in project Haag & Hof

Het project Haag & Hof is een bijzonder woningbouwproject op de plek van de (voormalige) basisschool Het Mozaïek aan de Putterhaag in Houten. Haag & Hof is een *vriendelijk vormgegeven, duurzaam en echt Houtens* plan. Allereerst is het bijzonder omdat het project een initiatief is van een paar inwoners van Houten die zelf in het dagelijks leven werken in nieuwbouwprojecten. Gerben Kamphorst, Sander de Bruin en Margrieta Haan zijn drie inwoners die zich vanaf de start zich (vrijwillig) hebben ingezet voor dit project. Het inwonersinitiatief “Herbestemming Mozaïeklocatie” heeft een plan ingediend om enerzijds nieuwbouwwoningen te realiseren en tegelijkertijd ook een ontmoetingsruimte voor de buurt te realiseren. Aangezien de gemeente bij de prijsvraag de voorwaarde stelde dat er bij de aanvraag een risicodragende partij aanwezig was, is vanuit de initiatiefnemers op zoek gegaan naar een goede partij hiervoor. Er zijn goede afspraken met Bolton ontwikkeling gemaakt. Ontwikkelaar Bolton uit Woerden heeft het project gerealiseerd. Genoegen nemen met wat minder winstmarge dan gebruikelijk en de extra opbrengsten komen ten bate van het plan zoals de realisatie van het Lokaal.

Het Lokaal, een hofje en parkwoningen

In het project Haag&Hof worden voor het grootste deel woningen voor de doelgroep senioren gebouwd. In het hofje worden ook woningen voor niet-senioren gebouwd om zo een goede menging tussen jong-en-oud te creëren. Totaal worden er 20 woningen gebouwd waarvan de helft Nul-Op-De-Meter en de helft energieneutraal.

Het Lokaal: een nieuwe ontmoetingsplek van en voor de buurt van circa 70 m² gebruiksoppervlak inclusief keuken. Een huiskamer en eetkeuken voor de buurt. Op de eerste verdieping van *Het Lokaal* komen twee sociale short-stay voorzieningen voor mensen die tijdelijk huisvesting nodig hebben (met een kleine beurs). Ook de ruimte rondom het plan wordt vanuit het project in samenwerking met de gemeente aangelegd.



Het Lokaal: de nieuwe ontmoetingsplek in de buurt

Het gebouw **Het Lokaal** is de trots van het plan Haag & Hof. *Het Lokaal* is financieel mogelijk geworden door de inzet van inwoners: de initiatiefnemers, betrokken kopers én een enthousiaste buurt.

Wij willen met **Het Lokaal** de buurt, na het verdwijnen van de basisschool, een ontmoetingsplek teruggeven. Het functioneert in de toekomst als huiskamer en eetkeuken van de buurt.



Impressie *Het Lokaal*

Het Lokaal moet voor iedereen toegankelijk zijn. Allereerst letterlijk: het is rolstoeltoegankelijk. Maar bovenal ook uitnodigend en financieel gezien zonder drempels. Alle bouwkosten worden gedekt uit de opbrengsten van het project met uitzondering van de aanvullende duurzaamheidswensen voor gasloos en energieneutraal (nb. hiervoor is het duurzaamheidsfonds de Groene Keus in Houten aangeschreven). Dat betekent dat er geen hypotheeklasten zullen zijn. De verhuur van de sociale short-stay levert voldoende inkomsten op om de jaarlijkse lasten zoals onderhoud, belastingen, etc. te dekken. Dat betekent dat *Het Lokaal* niet afhankelijk is van structurele verhuurinkomsten of structurele subsidies. Financieel gezien zou je als buurtbewoner en “tientjeslid” een sleutel kunnen krijgen en het gebouw kosteloos moeten kunnen gebruiken.

Participatie betekent meedoen

Een belangrijk onderdeel van Haag & Hof is participatie. Het woord participatie betekent dat je **mee kan doen**. Het gaat dus veel verder dan alleen maar draagvlak. Onze droom is dat de mensen uit de buurt meedoen om dit project nu en in de toekomst steeds mooier te maken. Het is een huiskamer van en voor de buurt. De buurt heeft het initiatief al warm ontvangen. Er zijn al allemaal ideeën en gedachten hoe het Lokaal ingezet kan gaan worden. Zo zijn er nu al allerlei buurtbewoners met ideeën voor bijvoorbeeld handwerkgroepjes, mensen die samen willen kaarten, koffiedrinken, mensen die willen koken voor anderen wekelijks een open eettafel willen houden, etc. We vinden het belangrijk dat de activiteiten open zijn voor iedereen. Dus initiatieven wordt gevraagd om gastvrij te zijn als nieuwe mensen komen kijken en mee willen doen. Daarbij wordt Het Lokaal gedragen door actieve buurtbewoners oftewel vrijwilligers.

Planfasering “van droom naar werkelijkheid”

Het zijn geen “mooie woorden” maar het plan wordt realiteit. Een korte schets van de planfase:

- In 2015 zijn wij als inwoners door de gemeente Houten uitgenodigd mee te doen aan een prijsvraag voor de herontwikkeling van de locatie (voormalige) basisschool Het Mozaïek aan de Putterhaag.
- Halverwege 2016 heeft de gemeenteraad ons plan goedgekeurd en waren we officieel de winnaar van de prijsvraag. Bolton Ontwikkeling is onze ontwikkelende en risicodragende partner. De grond moest namelijk voor € 750.000 worden aangekocht.
- Halverwege 2017 is de verkoop van de woningen gestart, najaar 2017 zijn alle woningen uit het project verkocht.
- September 2017 is de Omgevingsvergunning aangevraagd. Verwachting is dat er 1^e kwartaal 2018 de vergunning onherroepelijk wordt en gestart kan worden met de bouw.
- In november 2017 is de stichting Het Lokaal opgericht.
- Oplevering van de woningen en het Lokaal gaat 1^e kwartaal 2019 plaatsvinden.
- Fondsen zoals Oranjefonds, VSB fonds en Stichting Doen hebben geld voor inrichting gegeven.



3. Visie van *Het Lokaal* in project Haag & Hof

Het Lokaal een ontmoetingsplek voor de buurt

Stichting Het Lokaal is speciaal opgericht voor deze nieuwe ontmoetingsruimte, die waarschijnlijk eind 2018 overgedragen gaat worden. Een lokale stichting waarbij buurtbewoners in het bestuur zitten. Voor een duurzame verankering en zicht op de visie is ook een Raad van Toezicht opgenomen. Hiermee willen we zorgdragen voor een duurzame verankering in de buurt. Daarbij heeft de RvT een belangrijke rol, wanneer er binnen het bestuur conflicten ontstaan of de koers van de stichting gewijzigd wordt. Gekozen is om de nieuwe Stichting te starten vanuit de twee initiatiefnemers van Het Lokaal. Bij de overdracht van het Lokaal is er een volledig bestuur van 5 en een RvT van tenminste 3 personen. In het bestuur nemen zowel bewoners uit het project als andere buurtbewoners plaats.

Het Lokaal een ontmoetingsplek voor de buurt

Op verschillende manieren is het de bedoeling dat Het Lokaal gaat zorgen voor meer ontmoetingen in de buurt. Mensen kunnen via Het Lokaal hun sociale netwerk vergroten. Het is de bedoeling dat Het Lokaal gratis ter beschikking wordt gesteld voor de buurt. Dit kunnen activiteiten zijn, of gewoon een koffie-inloop, eetgroepen, etc. Belangrijk vinden we dat alle activiteiten open zijn, een buurtbewoner verantwoordelijk is, bezoekers zich welkom voelen, er geen drempels zijn om mee te doen en het bijdraagt aan het welzijn van buurtbewoners. Op deze manier willen we de eenzaamheid in de wijk tegengaan. Door de vergrijzing in deze wijk en mensen die steeds langer zelfstandig thuis wonen, willen we in het bijzonder gericht zijn op alleenstaanden en ouderen.

Een gedeelte van het “schoolplein” blijft behouden. Dit plein krijgt opnieuw een ontmoetingsfunctie. De inrichting van het plein wordt vanuit het project en de gemeente gedaan. Omdat we het belangrijk vinden dat studenten ook een kans krijgen om te leren van dit project, is het Wellantcollege gevraagd om studenten een voorstel te doen voor het doen van een voorstel voor de inrichting van dit plein (bomen, groen, ontmoetingsfunctie en speelvoorzieningen). De ingang van het Lokaal is buurtgericht. We willen laagdrempelig zijn om het Lokaal te kunnen gebruiken.

Het Lokaal stimulerend op het gebied van duurzaamheid

We willen het Lokaal ook stimulerend laten zijn op het gebied van duurzaamheid en duurzame initiatieven van buurtbewoners aan elkaar knopen. “We drive solar”, oftewel autodelen met elektrische auto’s, een relatie met repaircafe Houten en gerichte activiteiten op het gebied van duurzaamheid horen hier bij. Als het mogelijk is, willen we zoveel mogelijk “Het Lokaal” inrichten op een circulaire wijze. Dat betekent door te kiezen voor meubels van hergebruikt materiaal, etc. We hopen dat in de toekomst ook Het Lokaal gebruikt wordt voor het informeren van buurtbewoners over gasloos, zonne-panelen, duurzame bewonersinitiatieven, etc.

Het Lokaal een plek waar op adem kan worden gekomen

De twee shortstay – ruimten zijn plekken waar mensen op adem kunnen komen. Al verschillende mensen hebben zich gemeld met interesse. We denken dat deze ruimte heel geschikt is voor o.a. de volgende groepen personen:

- mensen met relatieproblemen die een time-out nodig hebben;
- jongeren die nog niet in aanmerking komen voor reguliere woonruimte en geen woonruimte hebben;
- mensen die ontwikkelingswerk doen in het buitenland en op verlof komen;



- mensen met een huisvestingsvraagstuk, die zeer gemotiveerd zijn om zich voor Het Lokaal in te zetten.

Het gaat om tijdelijke woonruimte in principe in de sociale huur. Dat betekent dat we ons niet op duurdere huur richten. We hopen dat de bewoners van deze woonruimte meehelpen met de activiteiten vanuit het Lokaal.

Het Lokaal met elkaar creëren en samenwerken

Als Stichting vinden we het belangrijk dat bewoners en lokale organisaties betrokken worden en mee gaan doen. Het bundelen van elkaars kracht is daarbij heel belangrijk. Vanaf het begin is dit gebeurd. Dit betekent ook dat we tijdens het jaar van de bouw intensiever met de buurtbewoners en de kopers van het project het gebruik van Het Lokaal verder gaan uitwerken. We vinden het belangrijk dat zoveel mogelijk mensen gaan participeren en betrokken zijn bij het gebruik en beheer.

Met de volgende partijen wordt samengewerkt:

- Wellantcollege (voor inrichting plein)
- Krachtfabriek (zijn bereid om gedeeltelijk te werken aan circulair inventaris)
- Repaircafé onderzoekt mogelijkheden om gebruik te gaan maken van het Lokaal.
- Van Houten & co (de welzijnsorganisatie) afstemming Het Lokaal t.o.v. andere aanwezige ruimten in de omgeving, opbouwwerk, ondersteuning met kennis.
- EKO wijk Houten.
- Het duurzaamheidsfonds Houten

Verschillende personen en bedrijven hebben hun expertise vrijblijvend ter beschikking gesteld voor dit inwonersinitiatief.

Bestuur en Raad van Toezicht

Raad van Toezicht:

Hennie Hagen (voorzitter)

Petra Dijkstra

Gerda Weitkamp

Bestuursleden:

Margrieta Haan – voorzitter

Jos Wildenbeest – penningmeester

Martin van de Ven – secretaris

Albertina Slagboom – lid

Marja Roetman – lid

Dit zijn onbezoldigde functies zowel in de Raad van Toezicht als in het bestuur. De stichting werkt met vrijwilligers.

Fondsen

De inrichting van Stichting Het Lokaal gebeurt door fondsen. De volgende partijen hebben bijgedragen aan de realisatie van het Lokaal:

De Groene Keus – duurzaamheidsfonds Houten – Het Lokaal gasloos realiseren met warmtepomp.

Oranje Fonds – € 15.000 inrichtingskosten

VSB Fonds – € 20.000 Inrichtingskosten



Stichting Doen – € 35.000 Inrichtingskosten.

Gemeente Houten - opstartsubsidie

Jaarplan 2019

Na de levering van het Lokaal wordt het pand ingericht en de short stay kamers voor de verhuur geschikt gemaakt. Vervolgens worden activiteiten opgezet door buurtbewoners en vinden er periodieke evaluaties plaats. Het bestuur gaat over een jaar nieuwe mensen uit de buurt zoeken, zodat het bestuur breder gedragen gaat worden.

