

PROGRAMMA



ECODOMUS

'DE WOLDEN'



De Wolden
12-2006

Programma Ecodomus

INHOUD

	Inleiding / aanleiding	3
	De Wolden / Dubo	4
1.	Doelen & activiteiten	5
2.	Uitgangspunten	8
3.	Nadere gedachtenbepaling	10
4.	Financiële paragraaf	12
	Bijlagen	15



Inleiding

Ecodomus is een stichting in oprichting. De naam zegt al veel over het doel van de stichting; het bevorderen van ecologisch en duurzaam wonen. De stichting richt zich in eerste instantie op de hele gemeente De Wolden. Maar het is goed mogelijk dat de stichting haar werkterrein in de toekomst uit zal breiden. In dit programma leest u meer over de doelen en werkwijze en ambities van de Stichting Ecodomus (i.o)

Aanleiding tot oprichting Ecodomus

Met het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Middelveen IV in Zuidwolde hebben zich een aantal burgers verenigd om gezamenlijk te komen tot een ecologisch bouwproject in Zuidwolde. Zij willen in het nieuwe bestemmingsplan ecologisch bouwen en een nieuwe woon en leefomgeving creëren. In tegenstelling tot het gangbare Dubo (duurzaam bouwen), streven zij in dit project naar het verdergaande ecologisch bouwen welke ingepast wordt in het landschap en waar mogelijk organisch qua opzet. Verder wordt veel waarde gehecht aan het in particulier beheer houden van het project.

Tijdens de bestemmingsplan procedure en in de vele gesprekken met de gemeente, ambtenaren, wethouder en de diverse raadsfracties is gebleken dat een ingepaste vorm van een Dubo project op dit moment het meest haalbare is. De gemeenteraad gaat in oktober 2006 akkoord met een deelproject Dubo in het bestemmingsplan IV. Tijdens de vele contacten en gesprekken ontstaat het inzicht dat er een groot gebrek is aan kennis, informatie, initiatieven om op ecologische wijze te bouwen. Hier gaat het gezegde op; "onbekend maakt onbemind" of wellicht meer toepasselijk "wat de boer niet kent dat eet hij niet". Gedurende het laatste jaar is veel sympathie ontstaan voor deze andere wijze van benaderen van wonen en bouwen. Dit heeft de initiatiefnemers doen besluiten hun eigen directe bouwplannen voorlopig in de ijskast te zetten en de Stichting Ecodomus op te richten. Inmiddels is gebleken dat de gemeente de Wolden bereid is de stichting te ondersteunen. De initiatiefgroep is in de laatste maanden sterk uitgebreid met een groep enthousiaste en gemotiveerde vrijwilligers die zich actief in willen zetten voor ecologisch bouwen.



Gemeente De Wolden



De Wolden is een typische Drentse plattelands gemeente. Bijna de helft van de bedrijvigheid is van agrarische aard. Daarnaast heeft de gemeente op toeristisch vlak veel te bieden. Het landelijke, boerenlandschap met de verschillende kleine, typisch Drentse dorpen nodigt uit tot recreatie.

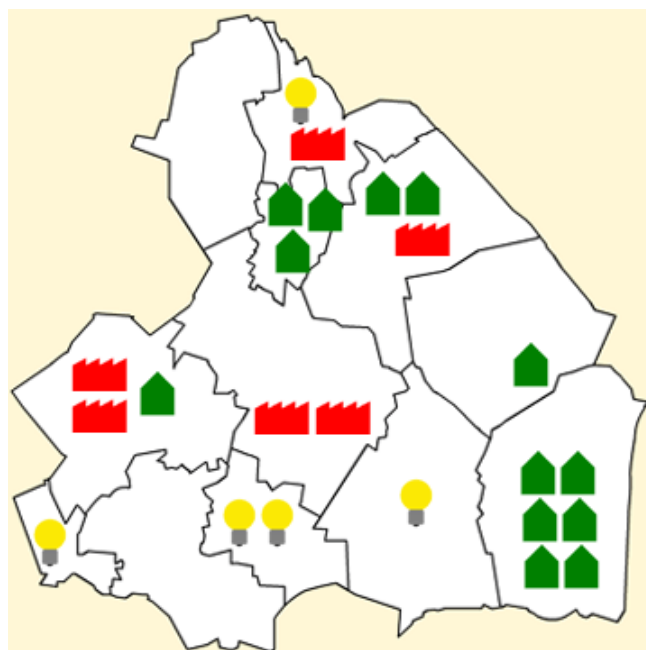
De dorpskernen zijn; Alteveer, Ansen, Berghuizen, De Wijk, Echten, Ruinen, Ruinerwold, Kerkenveld, Koekange en Koekangerveld, Veeningen, Linde, Fort en Drogeropslagen, met als hoofddorp Zuidwolde. De toeristische sector zorgt voor een aandeel van 12% in de werkgelegenheid. In de gemeente staan zo'n 500 recreatiewoningen. Verder is er kleinschalige werkgelegenheid en midden en kleinbedrijf en kleinschalige industrie.

Enkel kerngegevens:






Aantal inwoners	23.825	personen
Oppervlakte gemeente	22.635	ha.
Binnen wateren	154	ha.
Aantal wooneenheden	9.568	eenheden (excl. recreatie woningen)
Dorpskernen	15	dorpen

Dubo in Drenthe

Het Platform Duurzaam Bouwen in Drenthe heeft onderstaand kaartje op haar website staan. Hierop wordt aangegeven in welke gemeenten op welke wijze aandacht wordt besteed aan Duurzaam Bouwen. Links onderin zien we de gemeente "De Wolden" nog blanco. Het kan zijn dat dit beeld enigszins kan vertekenen indien een project niet gemeld is. Neemt niet weg dat het voor ons en ook voor de gemeente een ambitie is om dit beeld in de komende jaren drastisch bij te stellen. Een groene gemeente waar het nu en in de toekomst goed wonen is.



Dubo in Drenthe

-  Stedenbouwkundig plan*
-  Woningbouwproject met groenverklaring
-  Utiliteitsgebouw
-  Grond, weg- en waterbouw*
-  Beleidsinstrument

Dubo projecten in Drenthe

Bron: Platform Duurzaam Bouwen Drenthe
www.dubo.drenthe.nl



HOOFDSTUK 1

DOELEN & ACTIVITEITEN

Doelen Ecodomus

Met dit initiatief zal op een betere en meer structurele manier aandacht voor duurzaam, milieuvriendelijk en ecologisch bouwen in de gemeente "De Wolden" worden bevorderd. Organisch en landschappelijk ingepast bouwen zijn twee andere belangrijke leidraden voor de stichting. Daarbij is bewonersparticipatie voor de stichting hét leidende principe.

De stichting stelt zich een aantal doelen cq. opdrachten;

- A. voorlichting en bewustwording aan publiek en organisaties,
- B. vergaren van kennis en verzamelen van informatie,
- C. nastreven van brede participatie en activering,
- D. inventariseren van knelpunten en komen met oplossingsrichtingen,
- E. binnen twee jaar komen met een projectopzet voor ecologisch bouwen in de gemeente De Wolden. Daarin zal in ieder geval ook ruimte voor huur- en starterwoningen moeten zijn opgenomen.

A. Voorlichting en bewustwording

De Drent is over het algemeen nuchter van aard en kijkt graag eerst de kat uit de boom. Veelal is het dan ook nog "Eerst zien dan geloven". Dit zijn zo maar even wat gezegden die weliswaar generaliseren maar toch een kern van waarheid in zich hebben. De volksaard kennende is een heel pragmatische wijze van informatie geven en voorlichten een belangrijke doelstelling. De ontwikkeling van ecologisch bouwen in De Wolden zal vallen en staan met de mate waarin het breder geaccepteerd zal worden. De stichting heeft deze doelstelling dan ook niet voor niets bovenaan gezet. De doelstelling behelst;

- bewustwording en informatie aan burgers, ouderen en kinderen,
- zelf leren en verrijken,
- voorlichting en info: gemeenten / woningstichtingen / projectbureaus en aannemers, enz.

Door bijvoorbeeld het organiseren van:

- informatie avonden,
- lesbrieven op basisscholen, schoolprojecten,
- lezingen en excursies organiseren voor specifieke groepen bijv. Plaatselijke belangen, Plattelands vrouwen, politici en ambtenaren, lokale bouwondernemers,
- themadag(-en) cq. markt organiseren,
- ontwerp prijsvraag o.i.d. voor kinderen of professioneel ontwerpers,
- nieuwsbrieven en PR activiteiten in pers, dorpsbladen enz.
- voor een heldere en duidelijke communicatie zal een PR en communicatieplan worden opgesteld.

B. Kennis en informatie

Zowel landelijk als internationaal is er veel informatie en ervaring op allerlei terreinen van het ecologisch bouwen. Echter, het blijkt ook dat de informatie zeer versnipperd is. Denk maar eens aan; technische aspecten, financiering, materiaalgebruik, ontwerp, bestemmingsplannen, bewonersparticipatie, integrale samenwerking, enz. Het wiel hoeft niet opnieuw te worden uitgevonden, maar het is wel zaak, om voor alle deelaspecten waar de stichting zich op richt, kennis en informatie te verzamelen. En vervolgens deze zo te ordenen dat deze voor alle betrokkenen in De Wolden snel en adequaat toegankelijk is. Hoe doen we dat?

**Door bijvoorbeeld:**

- excursie en trainingen volgen,
- aanleggen van een info databank, zowel fysiek als digitaal, doormiddel van het bouwen van een website. De domeinnaam www.ecodomus.nl is al geregistreerd.
- ervaring- of technisch deskundigen lezingen laten verzorgen.

C. Bewonersparticipatie

Ecodomus kiest uit principe voor bewonersparticipatie en deze te linken aan beleidsontwikkeling. Bewoners en hun (woon-) wensen moeten de basis zijn voor te ontwikkelen beleid. Maar participatie moet wel georganiseerd worden en daar neemt de stichting nu een rol in. De stellige overtuiging is dat een win – win situatie voor alle betrokkenen ontstaat. De betrokkenheid neemt toe en kennis van inwoners van de gemeente wordt gebruikt die anders onbenut zou blijven. Voor toekomstige bestemmingsplannen en uitvoering van toekomstvisies lijkt het ons een noodzaak om burgers op deze wijze actief te betrekken in de voorbereiding ervan. Wij zijn er van overtuigd dat op deze wijze een breed gedragen en goed doordacht beleid kan worden ontwikkeld dat ook effectief is. Hoe denken we dit te bereiken?

Door bijvoorbeeld:

- alles begint bij de eerder genoemde voorlichting en informatieverstrekking,
- initiëren van breed netwerk aan betrokkenen in verschillende dorpen,
- organiseren van lokale participatie door pro-actief wensen en behoeften bij bewoners te inventariseren en van daaruit ideeën en plannen te ontwikkelen,
- daarvoor zullen activerend onderzoek en bewonersavonden worden georganiseerd,
- bevorderen van collectief bouwen door bewoners,
- inhuren van externe deskundigen om vorm te geven aan dit participatieproces.

D. Inventariseren van knelpunten en uitdagingen

Het is overduidelijk dat er nogal wat praktische en wettelijke hobbels zijn om tot een ecologisch bouwproject te komen. Dit bleek in de fase voorafgaande aan het besluit om tot het oprichten van de stichting te komen. Enkele voorbeelden daarvan zijn:

- hoe om te gaan met het verloten van bouwkavels,
- hoe te garanderen dat er ook starters-, en huurwoningen in het project komen,
- hoe borg je ecologisch maatregelen ook nadat een woning wordt verkocht,
- hoe is de gemeentelijke openbaar ruimte in te zetten voor bijvoorbeeld waterzuivering doormiddel van helofietenvelden, Wadi's enz.
- bij landschappelijk ingepast bouwen, hoe pas je dan de planning en het beheer van de openbare ruimte daar in.
- hoe en wat kan en moet geregeld worden in het bestemmingsplan, enz.

Dit is zo maar een kleine greep uit de knelpunten in de ontwikkeling van een eco-project die zullen moeten worden geïnventariseerd en voorzien van praktische oplossingen. Dit is van belang om bij een eerst volgende concreet ecologisch project in de gemeente niet wederom tegen de zelfde knelpunten op te lopen. Deze opdracht is naar onze mening niet per definitie alleen een taak voor een lokale overheid. Wij denken dat het particulier initiatief (PI) daar een initiërende rol kan hebben in nauwe samenwerking met o.a. het ambtelijk apparaat van de gemeente De Wolden. Hoe gaan wij hier aan werken?



Door bijvoorbeeld:

- instellen van een werkgroep (burgers en ambtenaren),
- deelnemen in projectgroep ontwikkeltraject Dubo-project Middelveen IV,
- opstellen van brede inventarisatielijst knelpunten,
- komen met voorstellen voor oplossingsrichtingen, beleidsaanpassingen enz.,
- actief vormgeven aan het verhelpen van de knelpunten. Als taakstelling gaan de gedachten uit naar uiterlijk eind 2008,
- instellen van procesbewaker aanjager v.d. werkgroep.

E. Realisatie ecologisch bouwproject

Uiteindelijk is het niet alleen praten over ecologisch bouwen maar ook daadwerkelijk realiseren van ecologische woningen. Het doel is om binnen twee jaar te komen met een projectopzet voor één of meerder projecten ecologisch bouwen in de gemeente De Wolden. In principe komen alle dorpen in de gemeente in aanmerking. In de ontwikkeling van de plannen zal nadrukkelijk gezocht worden naar:

- de mogelijkheden om huurwoningen in plannen op te nemen,
- mogelijkheden om starterswoningen te realiseren,
- leef fasebestendige bouw.

Huurwoningen: In het land zijn verschillende voorbeelden van huurcomplexen die gerenoveerd zijn of ecologisch gebouwd en die tegen zeer redelijke huurprijzen worden verhuurd. Woningen die door de renovatie of bouw geen gasaansluiting meer hebben en daardoor lage vaste lasten.

Starterswoningen: Eveneens zijn er voorbeeldprojecten van ecologische woningbouw waar door toepassing van een specifieke financieringsstructuur en het principe van nul-energiewoning (geen gas en minimaal stroomverbruik), de vaste lasten voor starters op de woningmarkt zeer aantrekkelijk zijn.

Om een aantal redenen vinden wij deze aspecten belangrijk bij de ontwikkeling van een ecologisch bouwproject. Behalve een sociale ideële reden, iedereen heeft namelijk recht op goede en betaalbare huisvesting, is de vooronderstelling dat het één het ander kan versterken en complementair aan elkaar kan zijn. Heel pragmatisch kan ook gesteld worden dat door combinaties van particuliere en sociale woningbouw, er ook op iets grotere en dus meer haalbare schaal gebouwd kan worden.

Hoe dit te bereiken? Door bijvoorbeeld:

- ontwikkelen van "ecologische" hypotheek financiering samen met lokale bank(-en). Een hypotheek waar extra eco-maatregelen in mee gefinancierd worden.
- samenwerking te zoeken met woningbouwcorporaties,
- in een ecologisch bouwproject huurwoningen en particuliere woningbouw in gezamenlijkheid te ontwikkelen.
- aankoop van grond om zelf ecologische bouwproject(-en) te ontwikkelen. Denk aan boerderijen met bijbehorende gronden.
- plannen ontwikkelen op kleine realistische en werkbare schaalgrootte



HOOFDSTUK 2

UITGANGSPUNTEN

Insteek Ecodomus

De doelstellingen stralen een zeker ambitieniveau uit. De Stichting Ecodomus (i.o.) zal een rechtspersoon zijn bestaande uit een vrijwilligersbestuur en onbezoldigde vrijwilligers. Dit laat onverlet dat wij kiezen voor een professionele benadering. Dit houdt in dat voor belangrijke onderdelen professionele hulp wordt ingeroepen en ingezet. De mate waarin het lukt financiering te verkrijgen zal voor een belangrijk deel bepalen wat de mogelijkheden zullen zijn. Naar gelang zullen de ambities worden bijgesteld. Om de doelen en ambities op een goede manier vorm te kunnen geven denken wij dat een professionele begeleider voor het proces cruciaal is. Cruciaal om het proces van burgerparticipatie mee vorm te geven en om het ontwikkelproces om tot ecologisch bouwen te komen in goede banen te leiden.

Uitgangspunten

Aan de genoemde doelen liggen een aantal uitgangspunten ten grondslag. Ecodomus heeft een aantal grondbeginselen geformuleerd c.q. een aantal centrale uitgangspunten benoemd welke de stichting voor ogen staan. Te weten;

- A. ecologisch,
- B. landschappelijk ingepast,
- C. organisch vormgegeven,
- D. gedeeltelijk mandielig in opzet.

A. Ecologisch

Ecologisch wil zoveel zeggen als bouwen, rekening houdend en in harmonie met de omgeving en een gezond ecosysteem, door:

- Toepassen van duurzame en milieu vriendelijke bouwmaterialen
- Aansluiting op openbare nutsvoorzieningen; gas, water, elektra en riool in terugdringen of zelfs overbodig maken.
- Energie beperkende maatregelen. "Nulenergie woning" Door verregaande vormen van isolatie toe te passen kan warmte energie tot minimum worden beperkt. De minimaal benodigde energie zal door zelfvoorzienend worden gerealiseerd. Te denken valt aan warmte opslag in combinatie met warmtekrachtkoppeling, mini WKK energiecentrale, zonnecollectoren, biovergistingsinstallaties op boerenerven enz.
- Gescheiden watersysteem. Water voor menselijke consumptie (drinken, douchen, koken) en overig watergebruik volledig van elkaar scheiden. Waarbij regenwater gebruikt wordt voor niet consumptief gebruik (tuinsproeien, toiletten enz.)
- Natuurlijke afvoer rioolwater. Regenwater voorzover niet gebruikt voor consumptie wordt gereguleerd afgevoerd in de natuurlijke omgeving, of opgeslagen. Te denken valt aan wadisysteem, sedumdaken als water buffer. Het vuilwater (afwas, toilet enz.) kan op natuurlijke wijze na zuivering in bijvoorbeeld een helofietenveld worden afgevoerd.



B. Landschappelijk

Landschappelijk bouwen, daarvoor is het van belang dat het project min of meer natuurlijk overloopt in het naastliggende landschap. De doelstelling is dat het natuurlijke landschap en het bewoonde gebied op een natuurlijke wijze zonder scherpe grenzen in elkaars verlengde worden gerealiseerd. Hierin zullen nog aanvullende uitgangspunten en criteria moeten worden geformuleerd, onder andere in samenspraak met de gemeente als eigenaar en beheerder van het openbare gebied.

C. Organisch

Bij organische bouw is de menselijke maat en het welbevinden van de mens in en rondom het gebouw het voornaamste uitgangspunt.

- Architectuur en vormgeving
- Gezond binnenklimaat
- Optimale daglichttoetreding
- Kleurstelling
- Natuurlijke materialen

D. Mandielig

In Drenthe was het vroeger een veel voorkomend gebruik dat zogenoemde woeste stukken veengrond in mandielig gebruik werden afgegraven. Meerdere families hadden dan het gezamenlijke recht om turf te steken voor eigen gebruik. De uitdrukking wordt ook wel gehanteerd bij bijvoorbeeld erfafscheidingen of scheidingsmuren tussen woningen. Dit principe is een belangrijk uitgangspunt voor de investeringen die noodzakelijk zijn in de diverse ecologische voorzieningen in dit project, en bij het creëren van de landschappelijke uitstraling van het gehele project. Daarnaast leeft er bij verschillende mensen de wens om meer zaken met elkaar te delen, hetzij materieel hetzij sociaal. Elementen van het Drentse "naoberschap" spelen hierin een rol.



Enkele voorbeelden van ecologische bouw.





HOOFDSTUK 3

NADERE GEDACHTENBEPALING

Realistisch, risico mijdend en financieel haalbaar!

De meeste bewoners hebben slechts op beperkte schaal ervaring met het zelf bouwen en/of laten bouwen van een woning, daarnaast ontbreekt specifieke bouwkundige kennis. Daar komt bij dat de deelnemers zelf volledig en voor de volle honderd procent risico dragend zijn. Projecten zullen behalve ecologisch, dan ook economisch verantwoord moet zijn. Dat houdt o.a. in;

- het vertrekpunt is dat alleen beproefde technieken, materialen zullen worden toegepast,
- hetzelfde geldt voor ontwerpen en vormgeving. M.a.w. betaalbaar bouwen zodat bij eventuele verkoop later, de investering economisch verantwoord is geweest.
- duidelijke en verantwoorde financiële kaders.

Vereniging van eigenaren

Investerings op ecologisch en landschappelijk terrein zullen vooral haalbaar zijn indien deze in gezamenlijkheid door de deelnemers worden gedaan. De overweging is deze gezamenlijke investeringen bij projecten later in gemeenschappelijk onderhoud onder te brengen in een rechtspersoon. Te denken valt aan een 'vereniging van eigenaren'. Ook het mandieilig (gezamenlijk) gebruik zal hier in ondergebracht kunnen worden. Maar ook het toezicht en controle op het toepassen van erfrechtelijke regels die op de kavel van toepassing worden verklaard.

Afstemmen op woonbehoeften

De woonbehoefte en het financiële draagvlak van de bewoners deelnemers loopt sterk uiteen. Sommigen wonen al in een 'eigendoms woning' anderen zijn starters op de woningmarkt. De plannen zullen wat dat aangaat zeer flexibel en op maat worden ingevuld, binnen de gegeven kaders. Daar waar mogelijk zal gekeken worden of en hoe starters en huurders de gelegenheid kunnen krijgen deel te nemen in een ecologisch project. Zoals al eerder beschreven ziet Ecodomus het juist als een uitdaging om ook deze en andere bredere, maatschappelijke doelgroepen in de gelegenheid te stellen te participeren.

Financiering en maandlasten

De investeringen in beperking van o.a. de energiekosten, zullen er voor zorgen dat de vaste lasten aanmerkelijk teruggedrongen worden. In de opzet van een project kan rekening worden gehouden met een hoger investeringsvolume als gevolg van het kapitaliseren van de vrijkomende maandelijkse lasten. In simpele bewoordingen wil dit zeggen dat de maandlasten voor gas als afbetaling voor een hogere hypotheeklast kunnen worden aangewend. Er zijn in het land voorbeelden van specifieke financieringsvormen welke speciaal hiervoor zijn ontwikkeld. Daar blijkt dat ecologisch bouwen niét betekend dat dit duurder wonen inhoud! Een uitdaging die wij graag aannemen.

Collectief bouwen

In Nederland worden slechts 11% van de nieuwbouw door particulieren neergezet. En dat terwijl minister Dekker (Min. v. Volkshuisvesting) al vanaf 2005 wilde bereiken dat één op de drie woningen wordt gerealiseerd door een particuliere opdrachtgever. Ter vergelijking, in Duitsland ligt dit cijfer op 30%, in Frankrijk op 40% en in België op 70%. Het lijkt vanzelfsprekend dat het beter is om een huis te ontwerpen aan de hand van de wensen van de toekomstige bewoner, in plaats van een woning te ontwerpen en daar een bewoner bij te zoeken. Een ander belangrijk aspect om collectief bouwen door bewoners te bevorderen is dat op maat gebouwde woningen 25 tot



40% goedkoper uit vallen. Hier kunnen spectaculaire resultaten worden behaald. Bekend is het voorbeeld van het dorpje Casteren, waar bewoners in groepsverband voor 120.000,= euro ruime eengezinswoningen ontwikkelden. De marktwaarde was na oplevering 70.000,= euro hoger. (Zie krantenartikel "Particuliere bouw komt hier niet van de grond" Telegraaf 26/8/'06)

Bevorderen van "collectief bouwen" wordt door Ecodomus dan ook toegejuicht en gestimuleerd.

Samenwerking

Op een aantal terreinen is al de samenwerking benoemd die Ecodomus zoekt om tot goede planvorming te komen. Zonder uitputtend te willen zijn noemen wij hier een lijst van potentiële partners waaraan wij denken als het gaat om ecologisch en landschappelijk bouwen in de gemeente "De Wolden" te bevorderen. Te denken valt aan:

Gemeente De Wolden	Planontwikkeling
Woningbouwcorporaties (Woonconcept en Actium)	Huur en starters
Lokale bank (bijv. Rabo bank)	Groen hypotheek
Bouwfonds	Projectontwikkeling
Waterschap Reest & Wieden	Waterbeheer
Waterleidingmaatschappij	Waterbeheer
Boerenstandorganisaties (NLTO)	Bio-energie, landschap
Essent energiebedrijf	Energie
Het Drents Landschap	Landschapsbeheer
SEV (Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting)	Proces en ontwikkeling
Vereniging Eigen Huis	Kennis van woningbouw
Provincie Drenthe	RO POP-plannen

Het hierboven genoemde lijstje staat los van de samenwerking op lokaal niveau, maar deze laatste achten wij van minstens even zo groot belang zo niet groter. Het zou te ver gaan om alle potentiële partners hier te noemen. Maar voor de beeldvorming, wij denken aan:

- Basisscholen
- Verenigingen van Plaatselijk Belang
- Plattelandsvrouwen
- VAC (Vrouwen Advies Commissie)
- Welzijnswerk
- Natuurwerkgroep De Wolden
- Aannemers / architecten
- Enz.



Ontwerp Alberts v. Huut



HOOFDSTUK 4

FINANCIËLE PARAGRAAF

Hieronder is wordt een financiële vertaling gegeven van de gestelde doelen. Zoals aangegeven is de keuze gemaakt voor een "professionele" benadering. Dit houdt in dat op cruciale punten externe deskundigheid wordt ingehuurd om de vrijwilligersorganisatie te versterken en leiding te geven aan de processen van bewonersparticipatie en projectontwikkeling. Voor een heldere taakstelling en benadering is een projectmatige aanpak gekozen van 4 jaar. Dit vindt u terug in de financieringsopzet.

RAMING KOSTEN 2007-2010	P/jaar	Eenmalig c.q. incidenteel
1. Organisatiekosten o.a.: Secretariaat Huisvesting overleg Vrijwilligerskosten Reiskosten e.a. vergoedingen Verzekeringen, K.v.K enz. Abonnementen vakliteratuur Overige organisatiekosten Oprichting en startkosten (o.a. notaris enz.)		
2. Public relations en info Nieuwsbrieven (gemeente breed) Verzorgen van lezingen en excursies t.b.v derden Info-avonden Overige PR en info activiteiten Mobiele tentoonstelling t.b.v. exposities PR plan met huisstijlontwerp		
3. Activiteiten: training / scholing / bewustwording Organiseren div. act. zoals bijv.: Schoolprojecten, lesbrieven enz. Training en excursies vrijwilligers Ecodomus Themadag(-en) c.q. markt Act. gericht op bewustwording bijv. prijsvraag ontwerp eco-wonen, Website bouw en onderhoud		
4. Projectaanpak bewonersparticipatie Ontwerp participatieplan gemeentebreed Uitvoering participatietraject o.a.: Uitnodigingen / verslaglegging / rapportage enz. Directe kosten lokale bijeenkomsten Externe procesbegeleiding en org. participatietraject (2 jaar ad. 160 uur p/j.) Overige kosten participatietraject		
5. Overige kosten Inhuren technisch deskundigen op deelreinen projectontwikkeling Ontwikkelkosten ecologisch bouwproject(-en) AV apparatuur t.b.v. presentaties Ondersteuning / advisering projectorganisatie Ecodomus (72 uur p/j.)		
Sub. totalen		



Uiteindelijk zal de financiële armslag die de Stichting Ecodomus (i.o) krijgt, bepalend zijn voor de mate waarin aan de doelen gewerkt gaat worden. Hieronder ziet u een recapitulatie van de hoofdsommen. Grofweg staan ze ook voor de 4 niveaus waarop ingestoken kan worden. Wij gaan uit van een volledige financiering waardoor het hoge ambitieniveau gehaald kan worden.

RECAPITULATIE	P/jaar	Sub. Totaal
1. Jaarlijkse kosten projectorganisatie (2007-2010 = 4 jr)		
2. Projectmatige aanpak bewonersparticipatie		
3. Ondersteuning projectorganisatie (2007-2010 = 4 jr)		
4. Overige kosten (eenmalig)		
Totaal raming 2007 - 2010		

- (*) Minimale kosten om als projectorganisatie te de werken. Hiervoor is een bijdrage aan de gemeente "De Wolden" gevraagd.
- (**) Duurzaam leefmilieu begint bij betrokkenheid en verantwoordelijkheidsgevoel geven. Daarom sterke nadruk op projectmatige en professionele aanpak activeringstraject.
- (***) Voor een slagvaardigheid van de organisatie is ondersteuning zeer gewenst.



CONTACTGEGEVENS

St. Ecodomus (i.o.)

E-mail: dewolden@ecodomus.nl

P/a. Suuddal 6,
7921 EJ Zuidwolde

Dhr. G. Lubbers

Suuddal 6,
7921 EJ Zuidwolde
Tel. 0528-373275
Mob. 06-10928267

Dhr. J. Voppen

Mevr. Jans Dijkstralaan 29,
7921 Zuidwolde
0528-321801

Dhr. H. Bulthuis

Suuddal 47,
7921 EH Zuidwolde
0528-373772

Bijlagen:

- Krantenartikel "Studie naar ecologische woningbouw" Dagblad v/h Noorden 24/10/'06
- Krantenartikel "Particuliere bouw komt hier niet van de grond" Telegraaf 26/8/'06

Voor meer informatie zie ook:

"Anders Wonen en Anders Leven"
"Stichting Viba"

<http://www.omslag.nl/wonen/index.html>
<http://www.viba-expo.nl>

NB Enkele exemplaren van dit programma hebben wij om redenen van duurzaamheid van een plastic omslag voorzien. Er is een milieuvriendelijke soort plastic evenals gerecycled en chloorvrij papier gebruikt. Wij verzoeken u t.z.t. het document gescheiden te recyclen of andere geïnteresseerden te geven.



Bijlagen

Bijlage 1

ZUIDWEST-DRENTHE

Bellen met de redactie: 0528 283010, na 18.00 uur 06 53543237

'Studie naar ecologische woningbouw'

*Dijk N
24-10-06*

Inwoners Zuidwolde vissen nu achter het net

Door Henri van Veen

ZUIDWOLDE ■ Een groep inwoners van Zuidwolde wil in een stichting onderzoeken of de gemeente De Wolden rijp is voor ecologische woningen. De initiatiefnemers hopen daarbij op steun van de gemeente.

Ecologisch bouwen gaat verder dan duurzaam bouwen, leggen initiatiefnemers Jos Voppen en Gerard Lubbers uit. Voppen: "Dat zijn woningen die niet alleen met milieuvriendelijke bouwmaterialen zijn gebouwd. In principe zijn ook openbare nutsvoorzieningen zoals gas, water, elektra en riolering overbodig."

Voppen, Lubbers en dorpsgenoot Harrie Bulthuis heb-

ben zich verenigd in de werkgroep Ecodomus. Deze club heeft de voorbije twee jaar ver-geefs geprobeerd de gemeente te interesseren voor ecologische woningbouw in Zuidwolde. Volgens wethouder Ank van der Ziel passen de ideeën van het drietal niet in het bestemmingsplan voor de totaal 99 woningen voor Middelveen IV. "Maar ik waardeer hun initiatief", zegt ze. Ze laat weten samen met een ambtenaar met Ecodomus om tafel te willen.

Aanvankelijk hadden Voppen, Bulthuis en Lubbers het plan opgevat om zelf ecologische woningen in Zuidwolde te bouwen. Nu het bestemmingsplan dat blokkeert, gooien ze het over een andere boeg. "Gemeenten pakken bouwplannen nog steeds op een 'ouderwetse' manier

aan", zegt Lubbers. "Ze bedenken zelf plannen en als alles zo ongeveer in kannen en kruiken is, mogen burgers er iets van vinden. Laat burgers nu zelf eens uitzoeken hoe je ecologisch bouwen kunt vormgeven in een gemeente als De Wolden."

Alle dorpen moeten wat hem betreft in aanmerking komen voor ecologische woningen. In Zuidwolde is camping De Ekelenberg in beeld. Eigenaar Hans Haar doekt zijn bedrijf binnenkort op.

De grootste fractie in De Wolden, Gemeentebelangen, steunt het particuliere initiatief van de drie Zuidwoldigers. "De gemeente moet wel de regie behouden", tekent fractievoorzitter Jan ten Kate aan. "Wie een plan uitwerkt mag bij de uitgifte van kavels geen voorrang hebben."



Bijlage 2

Telegraaf 26-8-'06

T25



• In Casteren bouwden bewoners in groepsverband hun eigen huis
FOTO: BUREAU BOUWEN IN EIGEN BEHEER

Particuliere bouw komt hier niet van de grond

■ door BARBARA SANDERS

AMSTERDAM – Het is het ideaal van veel Nederlanders. Toch komt die droom maar zelden uit: het bouwen van een eigen huis. Slechts een schamele 11% van de nieuwbouw wordt door particulieren neergezet. En dat terwijl minister Dekker (Volkshuisvesting) al vanaf 2005 wilde bereiken dat één op de drie woningen wordt gerealiseerd door een particuliere opdrachtgever.

Of dat doel wordt gehaald, is dus maar zeer de vraag. „In tegenstelling tot België is bouwen in Nederland enorm geïnstitutionaliseerd geraakt. Bewoners zijn door de bouwprofessionals volledig buiten spel gezet”, zegt René Scherpenisse van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).

In buurland Duitsland wordt 30% van de woningen in eigen beheer gebouwd. In Frankrijk is dat 40% en in België zelfs 70%. De stuurgroep dringt er bij minister Dekker dan ook op aan om drempels voor het particulier opdrachtgeverschap weg te nemen. Scherpenisse vindt dat er meer kavels beschikbaar moeten komen voor zelfbouw. Daarnaast pleit hij voor een speciaal fonds waaruit bijvoorbeeld de aanloopkosten kunnen worden betaald.

Met name het collectief bouwen door bewoners moet worden gestimuleerd, meent Scherpenisse. „Daar worden spectaculaire resultaten in behaald. Als bewoners in groepsverband het heft in eigen hand nemen, blijken de op maat gesneden woningen 25 tot 40% goedkoper uit te vallen dan traditioneel ontwikkelde huizen. Bekend is het voorbeeld van het dorpje Casteren, waar bewoners in groepsverband voor € 120.000 ruime eengezinshuizen ontwikkelden. De marktwaarde was na oplevering al € 70.000 hoger.”

Bang dat speculanten en andere „financiële gelukszoekers” zich met collectief bouwen bezig gaan houden, is Scherpenisse niet. De gemeente verleent aan een groep particuliere bouwers wel een korting op de grondprijs maar

stelt in het contract ook dat bij verkoop een deel van de winst moet worden afgestaan.

De Vereniging Eigen Huis (VEH) is groot voorstander van vrij bouwen. „Er moet echter nog een enorme cultuuromslag plaatsvinden. De gemeentes kunnen daar het voortouw in nemen door meer kavels daarvoor uit te geven”, zegt de woordvoerder.

Volgens Neprom, de belangenkoepel voor projectontwikkelaars, komen de minder mooie kanten van het zelf bouwen van een huis in het SEV advies echter niet aan de orde. „Voor veel zelfbouwers eindigt deze droom in een logistieke en financiële nachtmerrie”, meent directeur Jan Fokkema. De VEH beaamt dat er 'risico's' zijn verbonden aan het zelf bouwen van een huis maar dat die beheersbaar zijn met een goede voorbereiding.

Het optimisme dat collectief bouwen door bewoners een instrument is om de vastgelopen markt van het slot te halen, noemt Fokkema absoluut niet reëel. „Nederlanders willen niet collectief bouwen. Het is lastig, vergt veel tijd en de kans op onderlinge onenigheid is erg groot. Bovendien, als één persoon uit het project stapt hebben de anderen een levensgroot probleem.”

De directeur vindt ook het plan van SEV om particulier opdrachtgeverschap met een speciaal fonds een impuls te geven, niet eerlijk. „Het is te gek voor woorden als mensen die een kavel willen kopen of samen willen bouwen, een zetje in de rug zouden krijgen terwijl andere kopers, onder wie mensen met een klein budget, voor geen enkele subsidie in aanmerking komen.”