

CHARTER STOER HUUS - mei 2013

Het 'STOER HUUS' wordt opgericht, uitgebouwd en onderhouden als een gemeenschap gebaseerd op het concept en de principes van cohousing. Wij voegen een ecologische dimensie toe, zonder hierin fanatiek te zijn. Wij willen op een harmonieuze wijze wonen en leven met elkaar, met de buurt, met de samenleving en met de natuur. We volgen de juridische structuur van een VZW (vereniging zonder winstoogmerk). Indien in de toekomst een bijkomende structuur moet worden opgericht, dan zal de algemene vergadering daarover beslissen.

1 Inleiding

Cohousing is een vorm van gemeenschappelijk wonen dat een alternatief wil bieden voor de huidige eengezinswoningen, waar het sociale contact gering is en met vaak grote vereenzaming. Een 'cohousing community' bestaat uit meerdere families en alleenstaanden, die elk hun eigen huis of appartement bewonen, maar daarnaast gemeenschappelijke delen gebruiken en beheren. Dit garandeert zowel privacy als gemeenschappelijkheid.

Cohousing projecten worden opgericht en beheerd door de bewoners, die dan ook expliciet voor deze woonvorm hebben gekozen omwille van het sociaal contact en het gevoel van samenhang.

2 Algemene principes

1. We opteren voor een project van 20 à 30 woningen. Dit aantal is nodig om financiële, maar ook om praktische redenen : kookbeurt, kinderopvang, ontspanning, ... Uit ervaring is gebleken dat kleinere cohousing gemeenschappen dergelijke faciliteiten niet op lange termijn konden aanbieden. Ook is de sociale druk in een grote groep minder zwaar en worden eventuele conflicten beter gebufferd.
2. We streven naar diversiteit in de bewonersgroep naar leeftijd en beroep maar ook naar diversiteit op sociaal, cultureel, levensbeschouwelijk en intergenerationeel vlak. Respect voor de vrijheid van mening en levensbeschouwing is daarbij essentieel.

3 Solidariteit en sociale activiteiten

3. We wensen - zoals dat typisch is voor cohousing - de mogelijkheid te bieden om (eventueel meerdere keren per week) in de eetzaal een warme maaltijd te nemen of af te halen.
4. We streven naar een vorm van samenleven die de ontplooiing van de kinderen bevordert en hen kansen geeft om zich te bekwamen in sociale omgang, solidariteit en dialoog.
5. We wensen groepsaankopen voor goederen en diensten te stimuleren en het hergebruik van goederen, toestellen en voorzieningen door delen en uitwisselen te bevorderen.
6. Er wordt een gezamenlijk budget opgebouwd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.
7. Alternatieve vormen van economie worden bevorderd, bvb. LETS, pluktuin, bio-groentenmanden, autodelen, ...
8. Bewoners zijn voor hun levensonderhoud geenszins afhankelijk van de gemeenschap, iedere deelnemer zorgt voor zijn eigen broodwinning. Eventuele financiële solidariteit met andere huishoudens kan alleen op basis van vrijwilligheid bestaan. Afspraken tussen bewoners onderling voor bezoldigd werk of taken zijn hun privé-zaak.
9. Zelfstandige activiteit of thuiswerk van individuele bewoners kan voor zover dit geen overlast bezorgt.

4. Beheer

10. We plannen en ontwerpen zelf onze op te richten gemeenschap, zodat deze zal beantwoorden aan onze specifieke noden en verwachtingen. Indien nodig kan een coördinator ingehuurd worden, maar de beslissingen blijven in handen van de bewoners. De betrokkenheid van de deelnemers van bij het begin is bepalend voor het succes van het project. Ook na het in gebruik nemen van de woonsten blijft het dagelijks beheer in eigen handen.
11. Deelname van de bewoners aan het beheer van het gemeenschappelijke (onderhoud, werken, administratief beheer, ...) is verplicht en inzet van elkeen ligt vast in een huishoudelijk reglement (te bepalen: deelname aan klusdagen, aan werkgroepjes, ... intern bijhouden van uren).

5. Democratische besluitvorming

12. De gemeenschap heeft geen leider, hoewel leidinggevende taken wel worden opgenomen en er zich vaak voortrekkers profileren.
13. Ieder lid is verantwoordelijk voor en draagt bij tot het goed functioneren van de samenhuizing.
14. Een regelmatige evaluatie van onze samenleving en taken die we samen opstellen op vrijwillige basis.
15. Bij beslissingen wordt er gestreefd naar consensus, als dit niet lukt wordt er gestemd, zoals in de statuten voorzien.

6 Juridische vorm en financiering

16. Hoe vlugger een bewoner instapt in het traject, hoe lager de bijdrage voor de **opstartkosten**. Deze opstartkosten dekken de kosten voor oprichting van de vzw, rekrutering, advies en begeleiding. Momenteel zijn deze kosten geraamd op €1000 per wooneenheid. In functie van de betaalde kosten worden deze onder de deelnemers aan het project verdeeld.

Wie nu toetreedt betaalt enkel zijn aandeel in de kost, wie later toetreedt betaalt per begonnen maand één procent meer op het basisbedrag. De meer-kost start met ingang van 01.03.2013.

Indien je **uitstapt** uit het project krijgt je de reeds betaalde bedragen terugbetaald door de nieuwe intreder; het bedrag in méér dat door deze wordt betaald komt ten goede aan het project voor de totale groep.

17. De bewoners zijn eigenaar van hun woonst en mede-eigenaar van een percentage van de gemeenschappelijke delen (vereniging mede-eigenaars).

Elke bewoner draagt bij aan de financiering van het geheel in verhouding tot de oppervlakte van de privé-woonst.

Hoe vlugger een bewoner instapt hoe lager de **aankoopkost** van de wooneenheid.

Vanaf de prijsbepaling van elke wooneenheid (dag X), worden de prijzen per schijf van 3 maand met 1% op de vastgestelde kostprijs verhoogd. Er zijn 4 schijven voorzien:

vb. dag X = €150.000

1° schijf : dag X +3 maand = €150.000+ 1 % = €151.500 [+€ 1.500]

2° schijf : dag X +6 maand = €150.000+ 2 % = €153.000 [+€ 2.000]

3° schijf : dag X +9 maand = €150.000+ 3 % = €154.500 [+€ 4.500]

4° schijf : dag X +12 maand=€150.000+ 4 % = €156.000 [+€ 6.000]

Indien je uitstapt na de prijsbepaling krijg je de reeds betaalde aankoopkosten terug van de nieuwe intreder, verhoogd met de helft van het percent in meer betaald door de nieuwe intreder op het door jou reeds betaalde bedrag;

Het resterende bedrag dat de nieuwe intreder in meer betaalt komt ten goede aan het project voor de totale groep.

18. De bouw wordt volledig gedragen door de bewoners zonder externe inbreng, dit om de autonomie te bewaren. Externe financiering wordt slecht aanvaard indien de autonomie gevrijwaard blijft. Onderdeel uitmaken van een groter project (eventueel in samenwerking met een bouwpromotor) wordt slechts overwogen indien het cohousing project zijn eigen afzonderlijke entiteit kan behouden.

7. Locatie

Wel:

- Grondgebied Brugge,
 - In de binnenstad met inbegrip van Christus koning
 - Indien niet mogelijk, op fiets afstand
- In de buurt van openbaarvervoer: bus & fietsafstand naar het station
- In de buurt van stadspark / groen
- In de buurt van winkels en scholen
- Zongericht, zicht op groen (tuin)

Niet:

- Lissewege, Dudzele, Zeebrugge, Koolkerke.
- In de buurt van pollutie

8 Ruimtelijk ontwerp en architectuur

19. We streven naar een project met een grote verscheidenheid aan units, wat zich onder andere ook uit in de diversiteit aan bewoonbare oppervlaktes (zie instapregeling: wenselijke sociale samenstelling van de groep).
20. We kiezen voor een ruimtelijk ontwerp dat zoveel mogelijk een gemeenschapsgevoel bevordert en tegelijk ook voldoende privacy waarborgt.
21. We kiezen voor toegankelijk, levenslang wonen in functie van eventuele gezondheidsbeperkingen

De privéwoningen

22. zijn voldoende uitgerust (keuken, badkamer, terras of tuinhoek,..)
23. We streven naar een privé terras voor elke unit, maar geen privé afgesloten erf (uitgezonderd om veiligheid van wegloopgedrag te bekomen).

De gemeenschappelijke voorzieningen

24. zijn ontworpen voor dagelijks gebruik en maken integrerend deel uit van de woongroep.
25. We opteren voor een polyvalent paviljoen dat minimaal keuken, eetruimte, , leef- en zitruimte en multifunctionele logeerkamers (1 per tien units) bevat. Verder kunnen er wasruimte, kinderruimtes, bibliotheek, e.a. voorzien worden.
26. We streven naar een – bij voorkeur overdekt – terras en een (grote) tuin, liefst met gemeenschappelijke moestuin
27. Verder wensen wij:
 - maximaal. 1 autostaanplaats per unit,
 - afgesloten fietsberging met oplaadpunten voor elektrische fietsen,
 - opbergruimte per unit,
 - gemeenschappelijke afvalcontainers, glasbak.

9 Bouw en ecologische principes

Algemeen

28. In de bouwfase (casco) zal de algemene vergadering per onderdeel 2 à 3 opties voorstellen waaruit elke unit zijn individuele keuze kan maken. Tegenover een individu of één enkel gezin hebben wij als groep het voordeel dat daardoor een aantal opties betaalbaar worden.
29. Wij opteren voor een ecologisch verantwoord project. We vinden het belangrijk de natuur te behouden en er goed zorg voor te dragen. Wat in een aanvankelijke investering wat duurder kan uitvallen, wordt teruggewonnen in verminderd energie- en waterverbruik. We zoeken daarbij een optimale balans tussen wens en haalbaarheid: we kiezen met gezond verstand.
30. door groenaanplanting CO2 uitstoot compenseren.

Bouwplaats en concept

31. In eerste instantie opteren we voor de verbouwing van een bestaand pand in de nabijheid van openbaar vervoer en nutsvoorzieningen.
32. een respectvolle aanpak van het terrein : harmonie tussen de huizen, de grond en de directe omgeving, zowel in architectuur als in het benutten van de ruimte (zonne-oriëntatie, rekening houden met landschap, auto-vrije zone, ...)
33. Het concept van ontwikkeling en bouw moet zelfbouw mogelijk laten voor wie dit wenst, indien dit het totaalconcept niet belast.

Materialen en grondstoffen

34. Keuze van materialen en technieken in functie van energieprestatie (laag-energie of optie passiefhuis).
35. Wij wensen, zoveel als mogelijk en in functie van de kost, onze gezamenlijke ecologische voetafdruk te beperken door keuze van materialen en bouwtechnieken.
 - optimaal gebruik van bio/ecologische materialen. Die hebben een zo klein mogelijke negatieve impact op mens en natuur.
 - We werken bij voorkeur met recycleerbare materialen.

Energieverbruik

36. Een doordacht milieuvriendelijke isolatie die ons energieverbruik minimaliseert; een goede ventilatie.
37. Milieuvriendelijke energieopwekkende systemen voor zover het haalbaar is voor de groep en het terrein. We informeren en bespreken bestaande technieken grondig. We denken aan passieve zonne-energie, onuitputtelijke energiebronnen (zon, wind, ...), recuperatie van energie.
38. Gemeenschappelijke installaties waar mogelijk.
39. Doordachte en zuinige omgang met energie, een zo laag mogelijk verbruik, waarbij de vrijheid van ieder huishouden blijft bestaan, maar waarbij toch rekening gehouden wordt met het doel van de groep.

Water

40. systeem voor opvang, opslag en gebruik van regenwater in en om de gebouwen.
41. Zo mogelijk bron- of grondwaterput.
42. We streven indien mogelijk naar een eigen waterzuiveringssysteem. Daarnaast kiezen we voor hergebruik, maar vooral beperken van waterlozing.
43. Minder verharding en waterdoorlatende verharding voor opritten en bestrating (voor betere indringing van het regenwater in de bodem)

10 Ecologie in het dagelijks leven

Wij moedigen onze medebewoners aan om ecologisch bewust te leven, met respect voor de persoonlijke keuzes en beslissingen van elk huishouden. We denken daarbij aan

44. het beperken van de ecologische voetafdruk beperken door levensstijl : bvb. keuze van toestellen en voorzieningen,
45. afval beperken, selecteren en recycleren,
46. producten met beperkt aantal tussenpersonen en geografische nabijheid.
47. Voorkeur voor niet-toxische ecologische producten (detergenten, meststoffen, verf, ...).