

Grondbeginselen van Cohousing Kortrijk

Cohousing Kortrijk wordt opgericht, uitgebouwd en onderhouden als een gemeenschap gebaseerd op het concept en de principes van cohousing. Wij voegen hieraan de dimensies betaalbaarheid, duurzaamheid en sociale beweging toe.

1. Wat is cohousing

Cohousing is een vorm van gemeenschappelijk wonen dat een alternatief wil bieden voor de huidige eengezinswoningen, waar het sociale contact gering is, zonder gemeenschapsgevoel en met vaak grote vereenzaming.

Eigen aan Cohousing is dat er naast de privé-woonsten een uitgebreid aanbod is aan gemeenschappelijke voorzieningen. Een 'cohousing community' bestaat uit meerdere families (en alleenstaanden), die elk hun eigen huis of appartement bewonen, maar

daarnaast gemeenschappelijke delen gebruiken en beheren. De privé-woningen zijn voldoende uitgerust (keuken, badkamer, terras of tuinhoek,..) De gemeenschappelijke voorzieningen zijn ontworpen voor dagelijks gebruik en maken integrerend deel uit van de woongroep. Naast een grote tuin is er een gemeenschappelijk gebouw waarin mogelijkheid tot eetzaal en keuken, zitkamer, was- en strijkruimte, kinderruimtes, atelier. Verder kunnen er sportfaciliteiten, bibliotheek, vergaderzaal, gastenkamers, e.a. voorzien worden. Ieder gezin beschikt over zijn privé-woning en deelt de gemeenschappelijke voorzieningen met de anderen (cohousing is niet 'communautair wonen' omdat elk gezin een eigen privé-woning betreft).

Het ruimtelijk ontwerp garandeert zowel privacy als gemeenschappelijkheid. Auto's worden geparkeerd aan de rand van het terrein.

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.

Cohousing is geen woonwerkgemeenschap, er worden dus geen gemeenschappelijke commerciële projecten opgezet. Zelfstandige activiteit of thuiswerk van individuele bewoners kan voor zover dit geen overlast bezorgt.

Ieder huishouden is financieel onafhankelijk. 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.

Gemiddeld bestaat een project uit 20 à 30 woningen, gevestigd rond een voetgangersstraat (soms overdekt) of gegroepeerd rond een plein met het gemeenschapshuis. 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.

Cohousing streeft naar diversiteit in de bewonersgroep naar leeftijd en beroep. Er wordt ook belang gehecht aan respect voor ieders politieke en filosofische overtuiging. Dit alles beoogt een weerspiegeling van de diversiteit in onze samenleving. Het is eveneens de betrachting om een geïntegreerd geheel te vormen binnen de (lokale) gemeenschap.

Typisch voor cohousing is ook dat het de mogelijkheid biedt om meerdere keren per week (vaak dagelijks) in de eetzaal een warme maaltijd te nemen of af te halen.

Bewoners nemen deel aan het plannen en ontwerpen van hun op te richten gemeenschap, zodat deze zal beantwoorden aan hun specifieke noden en verwachtingen. Soms 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.

De gemeenschap heeft geen leider, hoewel leidinggevende taken wel worden opgenomen en er zich vaak voortrekkers profileren. Ieder lid is verantwoordelijk voor en draagt bij tot het goed functioneren van de samenhuizing. Bij beslissingen wordt er gestreefd naar consensus, als dit niet lukt wordt er gestemd.

2. Wat ligt reeds vast?

- Realisatie in de regio Kortrijk, bij voorkeur op grondgebied Kortrijk zelf;
- 12 à 25 woonheden, bij voorkeur ongeveer 20
- Focus op betaalbaarheid, duurzaamheid en sociale bewogenheid
- Open voor iedereen die zich geroepen voelt voor cohousing in de regio Kortrijk
- Common house met minimaal een eetzaal en keuken, kinderruimte en stille ruimte. Andere ruimtes zijn mogelijk indien consensus in de groep.

3. Extra waarden

1 3.1. Betaalbaarheid

Om een gezonde bewonersmix te bereiken, is betaalbaarheid van het wonen prioritair. '.

Een niet-betalbare oplossing is geen oplossing: immers, cohousing is niet enkel weggelegd voor de gegoede middenklasse . Betaalbaarheid kan gecreëerd worden door rekening te houden met verschillende aspecten zoals vb.

- compact wonen: binnen het hier voorgestelde concept van cohousing wordt de oppervlakte van elke woning gereduceerd tot het noodzakelijke, wegens de extra ruimte binnen het 'common house' en in de gemeenschappelijke buitenruimte. Het project blijft tegemoetkomen aan de wens voor een eigen woning, met eigen privé-ruimte. De grootste woning is 115 m2 bewoonbare oppervlakte en telt vier slaapkamers.

- een coöperatieve aanpak (te bespreken): Het feit dat wonen niet betaalbaar is, is niet enkel het gevolg van 'onvoldoende middelen hebben', maar ook over onvoldoende startkapitaal beschikken om een woning te financieren (m.b.v. uitgestelde betaling). Het project wenst dit laatste deels zelf in de hand houden en niet louter uitbesteden aan een financiële instelling. Dit gebeurt door lokaal kapitaal aan te spreken van externe investeerders naast de financiering door bancaire kredietverstrekkers.

- bepaalde zaken collectief aanpakken, zoals bv. de gezamenlijke coördinatie van de woningbouw, door collectief te verwarmen, door sanitaire en keukeninrichting gezamenlijk aan te kopen, abonnementen (vb. telefonie & internet) gemeenschappelijk in groep te onderhandelen.

2 3.2. Duurzaamheid

Cohousing Kortrijk opteert voor een ecologisch verantwoord project, dat de schepping behoudt en er goed zorg voor draagt. We geloven dat een duurzame benadering mensen gezonder en prettiger laat wonen.

Wat in een aanvankelijke investering wat duurder kan uitvallen, wordt teruggewonnen in verminderd energie- en waterverbruik.

De duurzaamheid vereist specifieke aandacht op diverse domeinen: bouwplaats en concept, energieverbruik, water, materialen en grondstoffen, leefwijze.

Streven naar flexibel wonen, hetzij via juridische, hetzij via bouwtechnische maatregelen.

Opm.: er dient steeds een optimale balans gezocht te worden tussen wens en haalbaarheid/betaalbaarheid.

Ambitie: De startgroep van cohousing Kortrijk wordt wel gecharmeerd door strobalenwoningen (<http://www.hetstroburo.be/nl>)

3 3.3 Sociale beweging

Cohousing Kortrijk is ervan overtuigd dat verdraagzaamheid, democratie en sociale rechtvaardigheid basisvoorwaarden zijn voor de ontwikkeling van een vreedevolle samenleving.

Cohousing speelt hier van nature al een rol in, door herstel van het sociaal weefsel, spontane intergenerationele ontmoetingen en betrokkenheid met de buurt. Bovendien stimuleert cohousing de burgerzin, emancipatie en persoonlijke groei. Cohousing versterkt ook de veiligheid en het veiligheidsgevoel.

Tenslotte biedt cohousing voor iedereen een echte meerwaarde, maar zeker voor diverse doelgroepen zoals kinderen, senioren en kwetsbare groepen.

Cohousing Kortrijk is er van overtuigd dat er ook voor zorgbehoevenden een plaats moet zijn in het cohousingproject. Woongemeenschappen staan er doorgaans beter voor dan particulieren om een beperkt zorgaanbod te doen. De zorg en opvang wordt dan immers gedragen door een groep gezinnen en/of alleenstaanden.

Cohousing Kortrijk wil daarom openstaan voor voorstellen tot integratie van zorgbehoevenden in het cohousingproject. Dergelijke voorstellen wil Cohousing Kortrijk steeds afoetsen op haalbaarheid, draagvlak binnen de groep, ruimtelijke mogelijkheden etc.

4. Financieel-juridisch

1 4.1 De burgerlijke maatschap

De financiering van het project is de verantwoordelijkheid van de vennoten van de maatschap. Er wordt verwacht dat elke (toekomstige) bewoner financiële engagementen vervult, namelijk dat hij/zij mee-deelt in de gezamenlijke lasten. Dit gaat over het engagement in het mee bekostigen van de aanleg en onderhoud van de gemeenschappelijke delen en voorzieningen, volgens een nog vast te leggen verdeelsleutel.

Reeds in de aanloopfase zijn er financiële engagementen. Er wordt bijgedragen in de lopende kosten na beslissing van de ledengroep. Het bedrag van deze bijdragen wordt door de ledenvergadering vastgelegd evenals de modaliteiten (wijze en termijn) en wordt via het verslag meegedeeld. Deze bijdragen lopen gelijk op voor

elke unit. Dit wordt beschreven in de akte van de burgerlijke maatschap en geldt voor de vennoten.

2 4.2 Persoonlijk

Men wordt lid van Cohousing Kortrijk door het document „Lid worden” te ondertekenen en het lidgeld te betalen. Vóór het lidmaatschap is het mogelijk aan maximaal 3 ledenvergaderingen deel te nemen, weliswaar zonder stemrecht.

In geval van ontslag wordt het aansluitingsbedrag van 250 € in geen geval terugbetaald. De bijdrage in de gemaakte kosten wordt terugbetaald na de toetreding van een ander lid en nadat het nieuwe lid zijn bijdrage betaald heeft.

Aan eventuele nieuwe huurders of kopers wordt gevraagd de principes van Cohousing Kortrijk te onderschrijven (dit document 'Grondbeginselen').

3 4.3 Cohousing Kortrijk cvba-so & VME

De ondertussen opgerichte coöperatie (Cohousing Kortrijk cvba-so) groepeert alle (toekomstige) bewoners voor wat betreft de financiële kanten van het cohousing. Ze zal bestaan naast de VME (vereniging van mede-eigenaars), die alle (toekomstige) eigenaars groepeert.

Via aandelen in de coöperatie maken we het voor burens en huurders gemakkelijker deel te nemen aan het cohousing, hoewel het ons streven blijft zoveel mogelijk te komen tot bewoner=eigenaar. Hiertoe kan de coöperatie een alternatieve financieringswijze ontwikkelen of daarin bemiddelen.

5. Besluitvorming

Bij cohousing worden veel beslissingen genomen die iedereen in de groep direct of indirect beïnvloeden.

Het gaat om:

- "grote beslissingen" : fundamentele keuzes met belangrijke gevolgen op financieel of organisatorisch vlak
- "kleine beslissingen" over alledaagse dingen met weinig gevolgen maar die nu eenmaal genomen moeten worden om vooruit te kunnen
- en alle mogelijke gradaties er tussenin

De aanloop naar zo'n beslissing noemen we het besluitvormingsproces.

We vinden het besluitvormingsproces zeer belangrijk en gebruiken daarom een gestructureerde methode vooraleer tot een beslissing over te gaan zodat iedereen

de kans heeft om zijn ideeën voor te stellen en zijn emoties te luchten. Onenigheid wordt hierbij ernstig genomen en gezien als een constructief moment.

Het is zeker niet de bedoeling om deze methode voor alle beslissingen volledig te doorlopen. We streven ernaar dat trap 1 (consensus) de algemene praktijk wordt.

We blijven alert dat we deze gestructureerde methode bewust en doelgericht gebruiken in het belang van de groep en niet als een bureaucratische procedure.

Als blijkt dat sommige "kleine" beslissingen toch aanleiding zijn tot discussie of onenigheid, dan verruimen we de discussie en stellen we ons de vraag of er geen onderliggende zaken spelen en zo ja, welke (Bvb is het een precedent? Bvb speelt er iets persoonlijks? ...)

Trap 1: streven naar consensus

We streven zoveel mogelijk naar **consensus** d.w.z. instemming van iedereen, ook als je niet achter het idee staat, en dit nadat iedereen de kans kreeg zich te uiten.

Trap 2: uitstellen of aflasten

Als dit niet meteen lukt dan kan de groep de beslissing **uitstellen of aflasten** (indien mogelijk).

Trap 3: opnieuw streven naar consensus met eerst peilingsronde

Als we doorgaan met het proces van **consensus (tweede ronde)**, gaan we eerst over tot een peilingsronde om de minderheidsstandpunten voldoende aan het woord te laten en aandacht te schenken aan hun ideeën en argumenten. Dit kan eventueel voorbereid worden via individuele gesprekken met een bemiddelaar of een schriftelijke rondvraag.

Trap 4: hulpteam met 4 leden invoeren

Als dit niet lukt, kan een '**hulpteam**' worden ingesteld om te proberen klaarheid te brengen en verschillende standpunten te verzoenen.

Dit team

- bestaat uit 4 leden (zonodig 2 gekozen door de ene partij, 2 door de andere), eventueel aangevuld met een externe expert.
- Binnen dit team wordt de zaak nog eens besproken en belicht.
- Op voorhand wordt er bepaald
 - of dit team volmacht heeft om tot consensus te komen,

- of dat het zijn besluiten terugbrengt in de groep.

Trap 5: stemming

Als dit ook niet lukt zullen we overgaan tot stemming.

Als we stemmen:

- is het met gewone meerderheid,
- waarbij alle aanwezige en door volmacht vertegenwoordigde personen vanaf 18 jaar kunnen stemmen, op dezelfde manier als beschreven voor de Algemene Vergadering van de cvba-so (artikels 29 en 30)
- met een maximum van twee per unit.
- Er is ook instemming nodig van 50% van de units.
- De stemmen voor/tegen worden geteld zoals beschreven in de statuten van de cvba-so (artikel 30), dus zonder rekening te houden met de onthoudingen.
- Een stemming wordt minstens 3 dagen op voorhand aangekondigd. Indien voor hoogdringende kwesties geen consensus bereikt wordt binnen het acute tijdsbestek kan onmiddellijk tot stemming overgegaan worden.

Eerder genomen besluiten worden onderschreven door de groepsleden en door nieuwe instappers. Vroeger genomen besluiten kunnen echter ook opnieuw op de agenda gezet worden ter bespreking (en zonodig ter stemming) mits akkoord van minstens 1/3 van de units.

Een werkgroep kan volmacht krijgen bepaalde beslissingen in consensus te nemen. Deze beslissingen horen rekening te houden met wat leeft in de groep, en worden ook zeer snel voorgelegd, verantwoord en bevestigd.

6. Update

Indien nodig, na consensus (of indien nodig stemming) wordt dit document aangepast/verder uitgewerkt.