

Beleidsplan Klein Oers

versie maart 2023

Het plan voor Klein Oers in het kort

De vereniging Ecodorp Klein Oers (hierna vereniging) stelt zich ten doel veertig duurzame houtskeletbouw, NOM-woningen te realiseren in een semi off-grid ecodorp in de wijk Zilverackers te Veldhoven.

Hoofdstuk 1 Lengte en geldigheidsduur van dit plan

Dit beleidsplan is opgesteld in juni 2022 en in 2023 herzien. Het sluit aan op de Planvisie Klein Oers d.d. januari 2021 en heeft een looptijd van 5 jaar. Dit beleidsplan overziet dus de periode van de bouw van de woningen en de eerste jaren waarin Klein Oers wordt bewoond.

Hoofdstuk 2 Visie en missie

Klein Oers sluit aan bij de missie van Stichting Off-Grid Eco Villages. Deze luidt als volgt: De mensheid leeft in harmonie met elkaar en neemt gezamenlijk verantwoordelijkheid voor het voortbestaan van de aarde en alle levensvormen die haar bewonen. Onze missie is daarbij te laten zien dat het mogelijk is dat mensen kunnen leven, wonen en werken in een omgeving die in balans is met de natuur en elkaar.

Hoofdstuk 3 Ambities

Het realiseren van veertig duurzame woningen in een semi off-grid ecodorp in de wijk Zilverackers van de gemeente Veldhoven.

Het gaat om zestien koopwoningen en vierentwintig sociale huurwoningen, die we samen met Woonstichting 'thuis realiseren. Naast eengezinswoningen houden we rekening met woonvormen voor mindervaliden en 55-plussers. Denk hierbij aan twee nultredenwoningen en twee appartementen. Ook worden er enkele stralingsarme woningen gerealiseerd.

Het ecodorp zal worden gevestigd aan de Eindhovensebaan in Veldhoven en krijgt het adres Klein Oers na realisatie. Ons ecodorp is gelegen aan een bosrand. Het streven is het bestaande ecosysteem niet aan te tasten maar juist te verbeteren door het bevorderen, beschermen en handhaven van de biodiversiteit.

De bewoners van Klein Oers vormen bij voorkeur een afspiegeling van de maatschappij. Het zijn mensen in verschillende leeftijdscategorieën en met verschillende achtergronden die gemeenschappelijke waarden delen zoals:

- respect voor mens en natuur
- sociaal in de omgang
- affiniteit met gezondheid

De bewoners van het ecodorp zullen zelf bepalen wie in het dorp komen wonen. Hiervoor is een geïnteresseerden lijst aangemaakt. De sociale kring nodigt geïnteresseerden gedurende de ontwikkel- en bouwfase uit voor kennismakingsbijeenkomsten en het invullen van een enquête. Na een evaluatie gesprek worden aspirant leden voorgedragen in het dorp om lid te worden. Lidmaatschap wordt zo verkregen met consent van het hele dorp. Voor vrijkomende woningen worden geïnteresseerden benaderd, hiervoor is nu al een lijst met gegadigden.

We kijken hierbij naar een zo optimaal mogelijke samenstelling van de groep. Gelijkwaardigheid staat altijd voorop. Gemengde leeftijden, verschillende expertises, verhouding tussen kopers en huurders bepalen de samenstelling.

Kennis delen

Tussen ecodorpen in Nederland en verder in Europa bestaat een grote bereidheid om onderling kennis te delen. De dorpen hebben gemeenschappelijke doelen en dat geeft een binding. Er is een overleg tussen de ecodorpen in Noord-Brabant, via het Global Ecovillages Network (GEN), en ook zoeken we contacten buiten Nederland. Ook Ecodorp Klein Oers helpt hieraan mee

Hiervoor gaan we samenwerkingen opzetten met de TU Eindhoven, wellicht de TU Delft, de regionale hogescholen en Brainport Eindhoven. Het ecodorp kan een functie vervullen als Living Lab voor projecten gericht op ecologie, duurzaamheid en zelfvoorzienendheid.

Hoofdstuk 4 Organisatie van het project Klein Oers

De (aanstaande) bewoners vormen samen de Vereniging Ecodorp Klein Oers. De vereniging past een sociocratische kringorganisatiemethode toe op basis van gelijkwaardigheid in de besluitvorming

De Kernkring voert namens de vereniging overleg met de gemeente, zoekt adviseurs en zal de bouw begeleiden. De aannamekring zoekt potentiële deelnemers. De dorpsbewoners hebben een Collectief Particulier Opdrachtgevers (CPO)-project gestart in samenwerking met een CPO begeleider.

Het dorp zal in verbinding staan met haar omgeving. Zo zal er een toegankelijk dorpshuis zijn dat ook gebruikt kan en mag worden door derden. Er zullen workshops over 'groene' en 'gezonde' thema's worden gehouden en rondleidingen worden gegeven.

Het ecodorp zal voor een deel zelfvoorzienend zijn. Op economisch gebied zal het ecodorp voor een aantal dorpsbewoners werkgelegenheid bieden.

Klein Oers zal een pioniers- en voorbeeldfunctie hebben op het gebied van zo min mogelijk milieubelastende manieren van omgaan met energie, water en reststromen. De ervaringen, leermomenten en aanpassingen zullen worden gedeeld met anderen.

Klein Oers realiseert betaalbare en duurzame sociale huur en koopwoningen. Hierdoor is het project voor een brede doelgroep aantrekkelijk, waaronder ook starters die in de huidige woningmarkt vaak lastig een hypotheek voor een woning krijgen. Klein Oers voorziet hiermee voor 40 huishoudens in de mogelijkheid om in Veldhoven te blijven of te komen wonen.

Hoofdstuk 5 Sterkten en aandachtspunt

Het eerste sterke punt van Klein Oers bestaat uit de gedeelde waarden als respect voor mens en natuur, sociaal in de omgang, affiniteit met gezondheid en de besluitvorming volgens de sociocratie. Hier wordt opgelet bij het omzetten van een aspirant lidmaatschap in een definitief lidmaatschap. In deze combinatie kan ieder tot haar of zijn recht komen, en kunnen ook gezamenlijke beslissingen worden genomen en stappen met draagvlak worden gezet.

Het tweede sterk punt bestaat uit de kennis, ervaring en energie, die bij elkaar komt in een groep van ongeveer 50 volwassen betalende leden van de 40 huishoudens met uiteenlopende achtergronden, opleidingen, leeftijden e.d. en die de (aanstaande) bewoners onbaatzuchtig inzetten. Afhankelijk van de gezinssamenstelling zijn er ook kinderen aanwezig met eenzelfde diversiteit.

Een aandachtspunt voor Klein Oers is de financiële draagkracht van het project. Het realiseren van de koopwoningen worden gefinancierd door de kopende leden. Het realiseren van de huurwoningen wordt gefinancierd door woningstichting 'thuis'. Overige kosten voor bijvoorbeeld activiteiten worden betaald uit de lidmaatschapsgelden, giften en subsidies. De ANBI-status zal er aan bijdragen de drempel voor subsidiëring en voor donaties te verlagen.

Hoofdstuk 6 Stappenplan

In de periode 2020 -2022 is de bouw van de woningen voorbereid. Met de gemeente Veldhoven is de overeenkomst gesloten voor de benutting van de bouwgrond.

De fysieke bouw is in 2023 begonnen. De huidige planning is dat de bewoners in 2024 hun intrek kunnen nemen in de huizen. Vanaf dat moment verschuift de focus van de vereniging van bouw naar het organiseren van de leefgemeenschap en alle activiteiten die daarbij horen. Denk aan verhuur van de huurwoningen en het samen koken en eten, samen in de tuin werken etc. Het onderhoud van het gemeenschappelijk bezit valt dan onder de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Hoofdstuk 7 Financiën van meerjarenbegroting

De Vereniging, ligt ten grondslag van de fysieke woonwijk Ecodorp Klein Oers (hierna ecodorp). In dit hoofdstuk staat de onderbouwing van de meerjarenbegroting. Met name de bedragen voor de exploitatie van het dorpshuis en de reserves voor de huur zijn indicatief. Omdat bij het schrijven van dit beleidsplan de exploitatie van het dorpshuis nog moet worden uitgedetailleerd en ook nog niet alle afspraken voor huur, reserves en afstemming met de VvE zijn vastgesteld. Toch is het rond krijgen van de begroting risicoloos in die zin dat alle besluiten met consent worden genomen en begrotingen op onderdelen vooraf worden vastgesteld. Alle leden van de vereniging wonen in het ecodorp en zijn in principe 1/40 eigenaar. De hoogte van het lidmaatschapsgeld wordt door de leden gezamenlijk vastgesteld.

Inkomsten

Inkomsten van de vereniging komen vooral voort uit **lidmaatschapsgelden**. De vereniging heeft begin 2023 gemiddeld 48 betalende leden. Deze leden zijn de volwassen personen die komen te wonen in de 40 huizen van het ecodorp.

Overige inkomsten komen voort uit subsidies en uit donaties, dit zien wij als extra inkomsten vaak gelabeld voor een project of activiteit, daarom nemen we deze inkomsten niet standaard mee in de begroting. Vooral de donaties zijn erg belangrijk voor het dorp. Samen met de subsidies zorgen deze ervoor dat wij het dorpshuis kunnen bouwen en onderhouden.

Kosten

De kosten van de **administratie en communicatie** zijn voor administratie en communicatie software, de externe boekhouder en accountant en kleine uitgaven. Communicatie blijft belangrijk ook als iedereen straks in het ecodorp woont, dan zal dit vooral gericht zijn op kennisopbouw en delen van kennis. We zijn een living lab gericht op kennis, innovatie en educatie. Dus we huren ook experts in en investeren in experimenten en dragen onze kennis uit ook in samenwerking met onderwijsinstellingen.

Onder **algemene kosten** vallen kosten voor de bestuursaansprakelijkheidsverzekering, kosten voor de bankrekening, lidmaatschap bijvoorbeeld bij GEN NL etc.

In 2022 en 2023 zijn wij voor **bijeenkomsten** nog afhankelijk van een externe ruimte, die wij huren. In 2023/24 wordt een gemeenschappelijk dorpshuis gebouwd. Dit dorpshuis is voor gemeenschappelijk gebruik van de leden voor bijvoorbeeld samenkomsten en gezamenlijk eten. Daarnaast wordt het dorpshuis ingezet als bijeenkomstruimte voor de inspiratiesessies, op gebied van duurzaamheid & samen leven, die wij als vereniging aanbieden. Tevens zullen wij het dorpshuis beschikbaar stellen voor de omliggende wijken als zij op zoek zijn naar een ruimte om samen te komen.

De kosten van de exploitatie van het **dorpshuis** vanaf 2024-2027 zullen voornamelijk bestaan uit inkopen van o.a. eten, drinken en schoonmaakmiddelen, en vergoedingen voor vrijwilligers. De bedoeling is om 5 dagen in de week met alle bewoners samen te koken en eten. Bouwkosten en onderhoud worden gedragen voor investeerders en de Vereniging van Eigenaren. Het dorpshuis is voorzien van zonnepanelen, een warmtepomp en een regenwatersysteem, dus kosten voor energie en water zijn heel laag.

De vereniging gaat de verhuur organiseren en afdragen aan woningcorporatie 'thuis. Vandaar dat **huur** zowel bij inkomsten als kosten is opgenomen. Tevens wordt er een reserve opgebouwd om eventuele leegstand in de toekomst te kunnen afdekken. In de begroting is uitgegaan van een gemiddelde huurprijs voor de 24 woningen en de opbouw van een reserve, maar dit is nog niet vastgesteld.

Daarnaast **vergoedingen voor vrijwilligers en bestuursleden**, dit kan bijvoorbeeld gaan om vergoeden van reiskosten en om maaltijden en overnachtingen als onderdeel van bijeenkomsten of tijdens bouwactiviteiten. Ook deze kosten zijn indicatief, tot nu toe is er weinig tot niets gedeclareerd. Bedankjes voor vrijwilligers zijn tot en met 2022 opgenomen in de algemene kosten. De onkostenvergoedingen zullen veranderen tijdens de bouw en na de bouw afhankelijk van de inzet van vrijwilligers.

Meerjarenbegroting Vereniging Klein Oers

(Alle bedragen in euro per jaar)

| Uitgaven (euro/j) | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|--------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Administratie & Communicatie o.a. boekhouder & software & website | 1.000 | 2.200 | 1.800 | 1.800 | 1.800 |
| Algemene kosten abonnementen, financiering, juridisch, verzekeringen | 1.200 | 1.400 | 1.800 | 2.000 | 2.000 |
| Bijeenkomsten o.a. huur, koffie & thee | 800 | 800 | 400 | | |
| Dorpshuis eten & drinken, schoonmaak | | | 20.000 | 100.000 | 100.000 |
| Reserves vereniging opbouwen risico afdekking | 600 | 2.550 | 4.950 | 8.150 | 8.150 |
| Huur te betalen aan 'thuis | | 15.000 | 100.000 | 184.000 | 184.000 |
| Reserve verhuur opbouwen risico afdekking | | | 1.400 | 1.400 | 1.400 |
| Vergoedingen onkosten bestuur en vrijwilligers | | 250 | 250 | 250 | 250 |
| Totaal | 3.600 | 22.200 | 129.700 | 297.600 | 297.600 |

| Inkomsten (euro/j) | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--|--------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Dorpshuis inleg maaltijden & drinken en onkostenvergoeding | | | 22.000 | 105.000 | 105.00 |
| Lidmaatschap inleg leden | 3.600 | 7.200 | 7.200 | 7.200 | 7.200 |
| Verhuur inleg huurders | | 15.000 | 101.400 | 185.400 | 185.400 |
| Totaal | 3.600 | 22.200 | 130.600 | 297.600 | 297.600 |

Note: in 2022 en 2023 passeren de stichtingskosten voor de bouw over de rekening van de vereniging, deze zijn niet opgenomen in de begroting. Ook giften en subsidies zijn niet opgenomen in deze begroting. Voor reserves is alleen de opbouw voor de risico afdekking van leegstand ivm verhuur opgenomen. Algemene reserves staan niet in dit overzicht, deze staan op de balans van de vereniging. Ook servicekosten mbt huur staan er niet bij dit loopt nl via de VvE. In servicekosten vallen bijvoorbeeld verzekeringen, reparaties en onderhoud (hiervoor is ook budget van thuis en kopers).

Algemene Informatie:

www.kleinoers.nl

info@kleinoers.nl
[Facebook Klein Oers](#)

KvK: 82527652
RSIN: 862506372
Btw: NL862506372B01

Bestuursleden:

Cynthia van Schendel (voorzitter)
Joost van Pagée (secretaris)
Bernadette van Breukelen (penningmeester)
Esther de Boef
Annelies Balkema

Postadres:

Tot november 2024:
van Cuijkstraat 86
5555 ED Valkenswaard

Vanaf november 2024:
Klein Oers 41
5505HN Veldhoven

Mobiel: 0641035902 (penningmeester)

Email: administratie@kleinoers.nl (penningmeester)