

# CVBA-SO De Okelaar

## Een woon- en werkgemeenschap in Wolvertem

---

### *Doel en naamgeving*

---

**E**en woongemeenschap (cohousing) met 23 wooneenheden: ecologisch, sociaal en spiritueel geïnspireerd, in een oud klooster (annex school) te Wolvertem, aangekocht van de parochie.

In de tuin staat een notelaar. 'Okelaar' is een synoniem voor notelaar. We kozen voor 'okelaar' omdat de walnoot staat voor 'een nieuw begin, verandering, flexibiliteit, onverstoorbaarheid, sensitiviteit, innerlijke vrijheid, doelen stellen ...' (Bach). En 'Okelaar' klinkt net een tikje exotischer, vinden wij.

## Het concept in een notendop

**W**e willen een woongemeenschap oprichten met 23 wooneenheden voor gezinnen en alleenstaanden, van alle leeftijden, die enerzijds ieder hun privéwoning hebben en anderzijds willen meewerken aan een gemeenschap, gebaseerd op drie pijlers:

---

**Ecologisch** We willen een ecologische gemeenschap vormen. Dit betekent concreet:

- bio-ecologisch verbouwen,
- een autodeelproject,
- sterke beperking van het energie- en materiaalverbruik,
- gebruik van milieu-vriendelijke producten,
- gemeenschappelijke voorzieningen
- ...

De ultieme uitdaging is: zelfvoorzienend zijn. Consuminderen is voor ons een belangrijk begrip. Een biologisch tuinbouwbedrijf, volgens het principe van een zelfvoorstboerderij, past in die idee. Er is dus een samenwerking met plukboerderij (CSA) De Klepper.

---

**Sociaal**

- A. We willen een open woongemeenschap, ingebed in het sociale en culturele leven van Wolvertem. We willen een actieve rol spelen in het versterken van het sociale weefsel.
- B. We willen een aantal sociale projecten op het getouw zetten, al naargelang de noden die zich aandienen en daarbij samenwerken met lokale welzijnsorganisaties.
- C. Enkele minder draagkrachtige mensen (sociaal, emotioneel, fysiek ...) kunnen in de gemeenschap wonen. Dit kan op 2 manieren: als permanente medebewoners en/of op "kamers met zorg" voor tijdelijk verblijf en ondersteuning.
- D. We organiseren huren én sociaal huren (via een SVK): ook een aantal financieel minder draagkrachtige mensen kunnen in de gemeenschap wonen.
- E. Vorming/educatie en culturele activiteiten: aanbod van ruimte waar andere culturele – en vormingsorganisaties gebruik van maken. Zelf willen we ook vormingen en culturele activiteiten organiseren.
-

---

F. Wij willen 'betaalbaar wonen in de rand van Brussel' mogelijk maken. Dit kan door onze specifieke juridische organisatie, ons vrijwilligerswerk en onze beslissingen bij de verbouwwerken.

---

**Spiritueel** Spiritualiteit **léven en beleven** betekent voor ons: actief en blijvend groeien in bewustzijn. En dus: bewust leven, met respect voor ieders levensbeschouwing, voor elke mens, voor de aarde.

De andere twee pijlers zijn een gevolg van deze levenshouding of deze spiritualiteit: zorg, respect en liefde voor de aarde en voor alles wat leeft (ecologische pijler). Zorg, respect en liefde voor onze medemens: diegenen waar we mee samenleven en al diegenen daarbuiten (sociale pijler).

---

[Meer over de pijlers](#) >

Het geheel geven we vorm in [een CVBA met sociaal oogmerk](#). Deze CVBA-SO organiseert niet alleen de renovatie van de site, maar ook alle zakelijke aspecten van de woongemeenschap, in die mate dat het niet alleen om een woongemeenschap gaat, maar ook om een gemeenschap die werkgelegenheid kan creëren.

## Het gebouw in Wolvertem - Oppemstraat 8



*Straatkant klooster met  
typisch dorpsgezicht*

We beschikken over een **klooster met twee naastliggende schoolgebouwen** en een overdekte speelplaats.

Het klooster met de schoolgebouwen liggen in woonzone, op een perceel van 30 are.

De drie gebouwen worden **laag-energie-gebouwen** (= minimum-ambitie). We passen passiefhuistechnieken toe, maar het zou té duur zijn om echt een passiefgebouw te maken. We proberen om energie-onafhankelijk te zijn.

- We pakken de gebouwen in met een dikke *isolerende laag*: de gevels, het dak, de ondermuren, de vloeren.
- De gebouwen binnenin werden volledig "gestript". Alle nutsvoorzieningen worden opnieuw aangelegd. Elke wooneenheid heeft zijn eigen verbruiksmeters voor nutsvoorzieningen.
- In het *kloostergebouw* zijn 10 wooneenheden (op de 1ste en 2de verdieping) voor alleenstaanden, koppels, gezinnen. De gemiddelde oppervlakte van een wooneenheid in dit gebouw is 75 vierkante meter. In de andere gebouwen kunnen gelijkaardige maar ook grotere wooneenheden worden voorzien om (grotere) gezinnen te huisvesten.
- In de *kleuterschool* en in de *lagere school* zijn respectievelijk 5 en 8 grotere wooneenheden.
- Er is een lift om de infrastructuur toegankelijk te maken voor personen met een handicap en oudere bewoners (-> 'levenslang wonen'). Dankzij de lift zijn 19 van de 22 woningen zijn rolstoeltoegankelijk.
- Elke wooneenheid heeft een keuken en een badkamer.
- In een eerste fase werd het klooster en de kleuterschool verbouwd. In een tweede fase wordt nu de lagere school verbouwd.

- De kostprijs van de verbouwing van de hele site wordt geschat op ongeveer 4,5 MIO euro, exclusief de inrichtingskosten (= afwerking) van de private gedeelten. Hierin is ook niet de aankoopkost van de site begrepen (deze bedraagt 800.000 euro, meer de aankoopkosten).

Er worden op de site een aantal **gemeenschappelijke ruimten** voorzien (= het [PAVILJOEN](#)).

- De hele gelijkvloerse verdieping van het klooster wordt gemeenschappelijk en semi-publiek.
- Er komen onder meer een polyvalente ruimte van 75m<sup>2</sup> (voor vormingen, optredens, feesten, conferenties, therapie, yoga, dans ...), een grote keuken, een grote eetruimte, een wassalon annex café, centraal afvalbeheer, een atelier, parkeerplaatsen voor auto's en fietsbergingen, 2 gemeenschappelijke gastenkamer(s) met elk een sanitaire cel, een winkelruimte voor de bio-groenten en fair-trade producten, een kantoorruimte (thuiskantoor), sanitair, gemeenschappelijke kelders ...
- Er is een kleine woning, weliswaar privé-eigendom, maar opgesplitst in 4 kamers met douche en WC op de gang, waarvan de kamers individueel zullen verhuurd worden als tienerkamers, voor tijdelijk verblijf ... en dit in aanvulling van de gemeenschappelijke gastenkamers.
- Er is de **kloostertuin**, nl. de tuin die ligt tussen het klooster en de 2 schoolgebouwen. Deze tuin is gemeenschappelijk. Elke wooneenheid heeft een eigen terras met zicht op de gemeenschappelijke tuin (20 op 23 woningen). Dit wordt onder meer mogelijk doordat we met een buitenpasserelle werken.
- In de tuin komen een buiteneetplaats (een groot gezamenlijk terras in de buurt van de gemeenschappelijke keuken), misschien een zwembijver, een bakoven, trampoline, zweethut of sauna ...
- Daarnaast is er nog een speelplaats aan de andere zijde van het klooster en nog een tuin achter de kleuterschool. Deze laatste tuin werd "geprivatiseerd" : hij is opgedeeld en hoort bij de 3 aanliggende wooneenheden.

Andere mogelijkheden:

- Een gedeelte van de pastoretuin, aansluitend aan de tuin achter de kleuterschool, mag door ons bewerkt en onderhouden worden.
- Tussen de kloostertuin en het achterliggende landbouwgebied liggen nog gronden van een school (CVO) en een kinderdagverblijf. Deze gronden worden weinig gebruikt. We hopen deze gronden ook in meerdere of mindere mate te kunnen samen-gebruiken (eventueel zelfs aankopen).
- Voor het achterliggende gebied, nl. de tuin van het CVO, de site van het kinderdagverblijf en de aansluitende gemeentelijke gronden, dromen we over de ontwikkeling van een interessant en ecologisch haag- en parklandschap dat ook toegankelijk is voor de andere bewoners van Wolvertem. Dit willen we helpen realiseren in samenwerking met de gemeente en de eigenaars van de gronden.
- De gemeente wil een doorgang voor zwakke weggebruikers realiseren doorheen de site. Wij vinden dit een belangrijk symbool dat aansluit bij de missie van De Okelaar en realiseren de doorgang op een manier die rekening houdt met de privacy en onze veiligheid (honden, kleine kinderen ...). De doorgang komt daarom langs de muur van de pastoretuin.

## De pijlers verder uitgewerkt

### Duidelijke keuzes bij de verbouwing: bio-ecologisch

De druk op de open ruimte is erg groot. Door een slimme ‘inbreiding’, door het hergebruik van een site dicht tegen het dorpscentrum, beperken wij onze ecologische voetafdruk.

Wij geven een nieuwe bestemming aan een oud gebouw, en renoveren het zodat het kan voldoen aan de noden van onze en volgende generaties.

De verbouwing gebeurt met ecologische bouwmaterialen op **duurzame wijze, met respect voor het historisch karakter** van het gebouw, waarbij kwaliteitsvolle **interieurelementen** (houten trap, houten vloer, deuren, betegeling,...) worden behouden en zelfs terug worden geplaatst om het oorspronkelijk karakter te herstellen en te versterken.

- Toch moest bv. de centrale houten trap verdwijnen, om diverse redenen. Delen ervan werden wel hergebruikt in private woonruimten.
- De *buitengevels* hebben geen bijzondere architecturale waarde zodat er geen bezwaar is om het gebouw in functie van thermische isolatie volledig in te pakken.

Er wordt naar gestreefd om het gebouw zo **energiezuinig** mogelijk te maken, met ecologische technieken (luchtdichte maar dampopen buitenwanden, optimalisering passieve zonnewinst, doorgedreven isolatie, PV-panelen, pellet/hakhout-ketel, zonneboiler, warmtenet ...).

Wij willen ons **ruimtegebruik** beperken. Wij streven naar *comfortabele* doch *compacte* woningen, met goede, kwaliteitsvolle en duurzame voorzieningen. In vergelijking met de gangbare normen eerder beperkt in woonoppervlakte. Het vraagt een “herdefiniëring” van hoe wij (Belgen) omgaan met woonruimte: de gemeenschappelijke ruimten bieden aangenaam, gezond, gezellig en esthetisch wooncomfort, waardoor minder privéruimte nodig is. Daardoor blijven we ‘ruim’ wonen. Bv. gemeenschappelijke gastenkamers vervangen de behoefte aan een eigen logeerkamer. Er is een gezamenlijk waslokaal, gezamenlijke bergruimtes, een gezamenlijk (werk)atelier ... naast uiteraard een grote gemeenschappelijke keuken en eetruimte.

We streven naar het gebruik van **bio-ecologisch materialen**: materialen die zowel bij de productie, bij het gebruik als in de afvalfase een zo laag mogelijke energie-input en milieubelasting hebben (zoals stro, leem, hout, recuperatiematerialen ...). Daarin zijn we radicaal: zo willen we bijvoorbeeld nergens PUR gebruiken, en beperken we beton, metaal en plastic tot het noodzakelijke minimum.

We besteden bijzondere aandacht aan de akoestische afscheiding van de wooneenheden.

### De sociale pijler verder ingevuld

We willen een open woongemeenschap zijn, ingebed in het sociale en culturele leven van Wolvertem. We willen een actieve rol spelen in het versterken van het lokale sociale weefsel. Onze cohousinggemeenschap reikt verder dan de grenzen van onze site. Ook burens of mensen die verder wonen kunnen volop actief zijn bij ons.

We willen een aantal sociale projecten op het getouw zetten, volgens de (lokale) noden die zich aandienen. Bv. residentiële opvang van mensen in nood zowel op lange als op korte termijn. Hierbij willen we emancipatorisch werken en samenwerken met lokale welzijnsorganisaties. We proberen binnen de woongemeenschap sociale tewerkstelling te creëren, bv. in samenwerking met de bio-boer.

We kiezen uitdrukkelijk om binnen de woongemeenschap ook “sociaal wonen” mogelijk te maken: een aantal minder draagkrachtige mensen (zowel in sociaal als financieel opzicht) kunnen in de gemeenschap wonen.

- Enerzijds mensen die sociaal, emotioneel, fysiek ... minder sterk zijn. Dit kan op 2 manieren: als permanente medebewoners en/of op “kamers met zorg” voor tijdelijk verblijf en ondersteuning.
- Anderzijds mensen die financieel minder slagkracht hebben: sociale huur (voor 3 appartementen : in samenwerking met de eigenaar en [sociaal verhuurkantoor \(SVK\) Webra](#)).
- We hopen een wooneenheid te hebben waar we een asielzoekend gezin kunnen opvangen.

Het aantal van deze minder sterke mensen zal afhangen van de (financiële, sociale en emotionele) draagkracht van de woongemeenschap.

Er is alvast één woning, zeer goed toegankelijk, die werd ingericht voor hoogbejaarden: 3 ruime kamers met sanitaire cel en een gemeenschappelijke leefkeuken.

We willen vorming en educatie in de woongemeenschap binnen handbereik brengen: we bieden ruimtes aan die andere culturele – en vormingsorganisaties kunnen gebruiken. Zelf willen we ook vormingen organiseren.

Naast deze vormings- en vergaderruimtes, leent het paviljoen zich ook perfect tot het organiseren van een soort café, een sociale en informele ontmoetingsruimte, een repair café ... Het paviljoen kan uitgroeien tot een soort buurtcentrum.

De woonkosten in en rond Brussel stijgen sterk. ‘Betaalbaar wonen in de rand van Brussel’ is een belangrijke doelstelling. Onze (juridische) organisatie, ons vrijwilligerswerk, de schaalgrootte van ons project en onze beslissingen bij de verbouwingswerken helpen dit te realiseren. Zo werken wij met alle bouwactoren “in regie”.

Om die reden hebben we op onze site ook 3 woningen die sociaal verhuurd worden (via het SVK Webra). Daarnaast zijn er nog 3 andere woningen die door eigenaars worden verhuurd aan gunstige huurprijzen. Van de 23 woningen worden er dus 6 verhuurd.

## Wat betekent dan spiritualiteit ?

**S**piritualiteit léven en beleven betekent voor ons: actief en blijvend groeien in bewustzijn. En dus: *bewust leven*. Het hoogste bewustzijn is de ervaring dat wij allen één zijn en dat alles wat leeft één is. Het dagelijks leven is dan het oefenen in liefhebben, en te proberen altijd in liefde te zijn. Eén van de moeilijkste dingen voor ons als mens om dat te kunnen waarmaken is het achterwege laten van elk oordeel, naar elke medemens. Dat is een blijvende oefening.

De twee andere pijlers van het project zijn een vanzelfsprekend gevolg van deze levenshouding of deze spiritualiteit: zorg, respect en liefde voor de aarde en voor alles wat leeft (ecologische pijler).

Zorg, respect en liefde voor onze medemens: diegenen waar we mee samenleven en al diegenen daarbuiten (sociale pijler).

Om hiertoe te komen kunnen de bewoners hun inspiratie in heel verschillende religieuze of niet-religie-gebonden bronnen vinden.

In het cohousingproject is er plaats voor allerlei activiteiten, georganiseerd of spontaan gegroeid, is er ruimte voor veel inspirerende dingen waarbij iedereen van de woongemeenschap of daarbuiten zich vrij voelt om er aan mee te doen en/of om ze zelf te organiseren.

## Ons Paviljoen

Essentieel in De Okelaar is het “paviljoen” : de gemeenschappelijk gebruikte delen.

In het paviljoen vind je :

- Een polyvalente ruimte (75m<sup>2</sup>) voor vormingen, therapie, tentoonstellingen, optredens, conferenties, culturele activiteiten, vergaderingen ...
- Een eetruimte (75m<sup>2</sup>), waar 60 à 70 mensen kunnen eten
- Een professionele keuken
- Een kinderhoek (annex van de eetruimte)
- Bergingen
- Kelders
- 2 gastenkamers
- Een thuishokantoor
- Een winkelruimte
- Een ruimte met wasmachines (voor onszelf maar eventueel ook voor een “wascafé”?)
- Sanitair
- Een atelier

Deze ruimten zien wij als “semi-publiek”: zij kunnen ook gebruikt worden door niet-bewoners.

Het paviljoen is groot, zéér groot : het gaat in het totaal om ongeveer 500m<sup>2</sup>. Dit is in De Okelaar het equivalent van 6 woningen!

Onze gemeenschap heeft uitdrukkelijk gekozen voor een groot paviljoen en wil daar ook de financiële consequenties van dragen.

## Onze informele organisatie

Maandelijks vergaderen we met een **KERNGROEP**: de groep van alle huidige en toekomstige bewoners.

- Deze vergadering neemt alle belangrijke beslissingen. In consensus. Tot nog toe zijn we daar steeds in geslaagd.

Wekelijks, op dinsdagavond, is er een **BOUWGROEP**: alle geïnteresseerde bewoners, samen met architect Maarten Martens, die het renovatieproces opvolgen.

- Eerder uitvoerend. Belangrijke bouwbeslissingen worden voorbereid en voorgelegd aan de kerngroep.

Elke 13de van de maand, ongeacht de dag in de week, willen we een **SAMEN-ETEN** in de grote keuken organiseren.

- Ook burens, vrienden, familie mogen mee aan tafel aanschuiven.
- Een aanmelding vooraf is noodzakelijk (mailen of bellen).
- De voorziene data zullen aangegeven staan op onze website.

We organiseren geregeld **WERKDAGEN**.

Er wordt een **BEWONERSRAAD** opgericht waar alle permanente bewoners deel van uitmaken. De functie van de bewonersraad is het organiseren van het samenleven.

## Onze formeel juridische organisatie

### De woningen zijn particuliere eigendom

**D**e woningen zijn eigendom van particuliere eigenaars (dus niet van cvba-so De Okelaar). Deze woningen kunnen worden doorverkocht, vererfd, verhuurd... .

In de statuten staat echter dat CVBA-SO De Okelaar een voorkooprecht heeft, om te garanderen dat de geest van de gemeenschap behouden blijft.

De verhuur en verkoop van een wooneenheid heeft steeds de instemming van CVBA-SO De Okelaar nodig.

Er zijn dus ook woningen die worden **verhuurd**. Hiertoe werken we met een systeem van *investeerders*, die ook B-aandeelhouders zijn (met stemrecht in de Algemene Vergadering): nl. niet-bewoners die een wooneenheid aankopen en deze laten verhuren en onderhouden door CVBA-SO De Okelaar op een zodanige wijze dat de geest en de filosofie van de gemeenschap gegarandeerd blijft.

De **eerste investeerder** was de *parochie* zelf (= de verkoper van de site) die twee wooneenheden behield (en dus niet verkocht) en deze, in samenspraak met De Okelaar en met bijstand van een sociaal verhuurkantoor, sociaal verhuurt.

## Cvba-so De Okelaar

**E**r is een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid mét sociaal oogmerk opgericht: **CVBA-SO DE OKELAAR**. De notariële akte werd verleden op 23 november 2012 en akte werd op 12-12-'12 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Volgens de statuten huldigen we het principe “elke vennoot, één stem”, ongeacht het aantal aandelen. In de besluitvorming streven we naar **consensus**. Tot nog toe hebben we steeds alle beslissingen in consensus genomen.

- Er zijn A-aandelen (bewoners), er zijn B-aandelen (niet-bewoners, eventueel eigenaars) en er zijn C-aandelen (aandelen in het paviljoen, aandelen die onlosmakelijk verbonden zijn met de eigendom van een wooneenheid. De C-aandelen drukken het aandeel van de bewoners in de waarde van het paviljoen uit).

- Elke eigenaar is verplicht om minstens één (A- of B-) aandeel te hebben en een afgesproken hoeveelheid C-aandelen.
- Aandelen kunnen teruggenomen worden (behalve één A- of B-aandeel voor bewoners en eigenaars). C-aandelen kunnen niet teruggenomen worden en kunnen alleen maar overgedragen worden samen met de eigendom van een wooneenheid
- Nieuwe aandeelhouders kunnen gemakkelijk, zonder voorwaarden, toetreden, nl. door aankoop van een A/B-aandeel. Eén gewoon aandeel kost 500,00 euro.
- Dividend: maximum 6% per jaar. Ristorno's zijn mogelijk.
- De nationale raad voor de coöperatie (NRC) heeft cvba-so De Okelaar in 2016 erkend als coöperatie (meer info: [cooperatievlaanderen.be](http://cooperatievlaanderen.be)).
- De bewoners-vennoten (A-aandeelhouders, ook al zijn daar huurders bij) kunnen niet in de minderheid worden gesteld door de derden-vennoten (B-aandeelhouders, ook al zijn daar eigenaars bij).

Het **doel** van de CVBA-SO is: een woongemeenschap (“cohousing”) tot stand brengen, met ecologische, sociale en spirituele inspiratie, en de site met dat doel te verbouwen, gemeenschappelijke ruimtes te onderhouden en te beheren, bepaalde wooneenheden te verhuren, en later een structuur te bieden voor alle “economische” activiteiten van de gemeenschap (zie hieronder).

Op 4 november 2014 heeft de vroegere eigenaar, de parochie, de site aan CVBA-SO De Okelaar en de particuliere eigenaars verkocht, met uitzondering van 2 wooneenheden.

CVBA-SO De Okelaar is eigenaar van het paviljoen (gelijkvloers van het klooster, die door de woongemeenschap wordt gebruikt), het merendeel van de tuingronden en de kelders, de parkeerplaatsen.

## Basisovereenkomst bij aankoop woning

Alle eigenaars hebben een **BASISOVEREENKOMST** ondertekend, waarin zij opdracht gaven aan CVBA-SO De Okelaar om namens hen de site te verbouwen. In deze basisovereenkomst staat ook vermeld welke sommen de eigenaars betalen om de renovatiewerken mogelijk te maken.

- Bij deze basisovereenkomst hoort een **casco-nota** waarin in detail staat toegelicht welke werken moeten uitgevoerd worden door CVBA-SO De Okelaar en welke inrichtingswerken nog ten laste zijn van de eigenaars van een woning.

### Even inzoomen op de rol van cvba-so De Okelaar

CVBA-SO De Okelaar neemt de verbouwing van de site op zich en treedt als coördinerend bouwheer op. Bij de verbouwing neemt CVBA-SO De Okelaar volgende werken op zich:

- de grote, gemeenschappelijke infrastructuurwerken (buitenschilisolatie, dakwerken, nutsvoorzieningen en -leidingen, structurele veranderingen, lift, passerelles, aanleg tuin ...)
- de afwerking van de gemeenschappelijke ruimten
- de afwerking van de 2 te verhuren VPW-woningen

De wooneenheden worden door de CVBA-SO “casco” gerenoveerd en geleverd aan de kopers. Dat betekent dat de ruimtes geïsoleerd, wind- en waterdicht geleverd worden, met nutsvoorzieningen “tot aan de voordeur” (via een leidingenkoker), maar dat de bewoners-eigenaars ze zelf kunnen inrichten



(naargelang hun financiën en hun daadkracht ...). De precieze afspraken daarover hebben hun weerslag gevonden in de “casco-nota”.

De kostprijs van dergelijke casco-wooneenheid ligt een beetje onder de marktprijs (van casco-woningen). En daar bovenop krijgen de bewoners alle voordelen van het cohousen, van het energiezuinig én ecologisch en gezond wonen en van het gebruik van het paviljoen.

Indien gewenst kan CVBA-SO De Okelaar ook de volledige binnenafwerking van een wooneenheid op zich nemen (tegen aparte betaling).

## De VME

Er is ook sprake van **gedwongen mede-eigendom** of “appartementseigendom”: de gronden waarop de gebouwen staan, de buitenmuren, de daken, de lift, een aantal toegangswegen, de tellerlokalen in de kelder, de leidingen van de nutsvoorzieningen (waaronder het warmtenet) en het stooklokaal zijn in mede-eigendom.

Daarom was het wettelijk verplicht een Vereniging van Mede-Eigenaars De Okelaar op te richten: **VME DE OKELAAR**. Er is dus een uitgebreide **basisakte**.

De rol van deze VME is echter beperkt omdat cvba-so De Okelaar als syndicus van VME De Okelaar werd aangesteld en het beheer van de site wordt opgedragen aan CVBA-SO De Okelaar.

Elke eigenaar betaalt maandelijks een beperkte vergoeding aan de VME, naar evenredigheid van de *kwotiteiten* (van 12 tot 40 euro).

## Financiering van het cohousingproject

### Werkingsmiddelen

De **werking** van CVBA-SO De Okelaar wordt als volgt gefinancierd:

- Er worden zowel A-aandelen als B-aandelen verkocht waarvoor een dividend kan worden uitgekeerd (maximum = 6 %). (A-aandeel voor bewoners, B-aandeel voor niet-bewoners). De prijs van een aandeel bedraagt 500,00 euro (zowel A- als B-aandeel).
- De bewoners betalen een beperkte maandelijkse vergoeding aan CVBA-SO De Okelaar voor het gebruik van de gemeenschappelijke delen. Zo betalen zij een maandelijkse **bijdrage voor het paviljoen**: 40€ forfait per woning, 10€ per volwassene, 5€ per kind (>12 jaar) en wordt er een overheadkost gerekend op de nutsvoorzieningen. Elk jaar worden deze bijdragen geëvalueerd en eventueel aangepast.

Cvba-so De Okelaar koopt immers alle energie centraal aan (gas, hout, pellets, water, elektriciteit) en verdeelt die onder de bewoners. Alle verbruik wordt per woning gemeten en betaald.

### Financiering verbouwing

De aankoop en de renovatie van de site worden als volgt gefinancierd:

- Met de eigenaars is een “projectwaarde” afgesproken. Deze projectwaarde omvat:

- De waarde van de te renoveren wooneenheid die de eigenaar gekocht heeft van de parochie,
- Een deel van de aankoopprijs van het paviljoen, eigendom van CVBA-SO De Okelaar (uitgedrukt in C-aandelen),
- Een deel van de renovatiekosten en de afwerkingskosten van het paviljoen (uitgedrukt in C-aandelen),
- De kostprijs van de renovatie van elke wooneenheid.
- Bij aankoop van de wooneenheid betalen de bewoners (of de investeerders) 60% van de projectwaarde van hun wooneenheid.
- Naarmate de renovatiewerken worden uitgevoerd betalen de eigenaars bijkomende bedragen aan de CVBA-SO, tot voltooiing.
- In functie van de renovatiewerken heeft CVBA-SO De Okelaar een overbruggingskrediet afgesloten bij Hefboom en Onesto.
- Ook streven we ernaar om aandelen te verkopen aan derden: de opbrengst hiervan kan deels ook ingezet worden voor de renovatie van de gemeenschappelijke delen.
- Tot slot is het ook belangrijk, om de kosten van de gemeenschappelijke verbouwingswerken binnen de perken te houden, dat de bewoners ook zelf de handen uit de mouwen steken. Daarom organiseren we zeer regelmatig een werkdag, meestal op zaterdag.

## De kostprijs van een wooneenheid

De totale kostprijs van een wooneenheid, dus de "**projectwaarde**" wordt bepaald door de **aankoop- en verbouwingskosten voor het geheel**, met inbegrip van de gemeenschappelijke ruimten, verdeeld over de wooneenheden naar evenredigheid van de woonoppervlakte.

- In de projectwaarde is alles inbegrepen: alle renovatiekosten, alle diensten, alle belastingen (waaronder BTW), de aankoopkosten van CVBA-SO De Okelaar ... met als enige uitzondering: de registratierechten van de individuele wooneenheid.
- De uiteindelijke kostprijs van een casco afgeleverde wooneenheid werd berekend naargelang de oppervlakte. Maar er wordt ook rekening gehouden met het volume en een aantal andere parameters (bv. de belevingswaarde van een woning). De kleinste woning van 57,1 m<sup>2</sup> kost ongeveer 100.000 euro casco, de grootste woning van 190,5 m<sup>2</sup> kost 261.000 euro casco. Deze prijzen omvatten een evenredige deelname in de kost van de aankoop van de site en van de afgewering van het paviljoen.

# Verleden en toekomst

## Tijdsverloop

- > Vanaf de herfst van 2012 woonden er een zestal mensen in de lagere school waar er 4 wooneenheden voorlopig en met weinig kosten werden ingericht. Er was daar ook een gemeenschappelijke ruimte nl. de “grote keuken”, die wordt gebruikt als vergaderlokaal en voor andere activiteiten van de kerngroep<sup>1</sup>.
- > Op 29 oktober 2012 werd CVBA-SO ‘De Okelaar’ opgericht (bij notariële akte).
- > We bouwden de kerngroep verder uit. We zochten mensen via de website, infoavonden, [cohousingplatform.be](http://cohousingplatform.be), via [samenhuizen.be](http://samenhuizen.be), vrienden ...
- > De nieuwe mensen onderschreven de drie pijlers (ecologisch, sociaal en spiritueel).
- > Eind juni 2013 werd een principsovereenkomst gesloten met de parochie tot aankoop van de site.
- > De 3 huurders die in 2013 nog op de site aanwezig waren werden uitgenodigd om in het project te stappen. Uiteindelijk heeft geen van hen dit gedaan. Deze huurders hebben eind 2013 de site verlaten.
- > Op 27 december 2013 werd op het kantoor van notaris Anne Verhaeghe te Meise de compromis tot aankoop van de site van de parochie (VPW gewest Londerzeel) ondertekend.
- > Architect Maarten Martens diende op 27 december 2013 de bouwaanvraag in tot renovatie van de site.
- > Vanaf 1 maart 2014 zijn er 2 arbeiders in dienst van CVBA-SO De Okelaar. Deze arbeiders begonnen met de niet-vergunningsplichtige werken: verwijderen van inboedel, strippen van het gebouw ...
- > Op 28 april 2014 heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Meise een gedeeltelijke bouwvergunning toegestaan: de voorgestelde passerelles en het inplantingsplan werden niet goedgekeurd. Deze vergunning laat ons echter toe om met de bouwwerken door te gaan zoals we gepland hebben.  
We moesten een nieuwe bouwaanvraag indienen voor de passerelles en het inplantingsplan.
- > In augustus 2014 waren er 2 bouwkampen met internationale vrijwilligers: elke werkdag waren er minstens 15 mensen op de werf aanwezig.
- > In september 2014 is de ‘aannemer ‘ruwbouwwerken’ van start gegaan. Begin 2015 is ook de aannemer ‘houtbouw’ gestart met dakwerken en isolatie-uitdijking.
- > Op 4 november 2014 werd de notariële akte verleden, waarbij de parochie de site als volgt verkocht:
  - CVBA-SO De Okelaar heeft het paviljoen, de tuingrond en de parkeerplaatsen gekocht,
  - De bewoners/investeerders hebben hun (niet-gerenoveerde) wooneenheden gekocht,
  - De parochie heeft 2 wooneenheden behouden: deze worden als deel van de koopprijs door CVBA-SO De Okelaar verbouwd.

---

<sup>1</sup> De kerngroep is de groep van de huidige en toekomstige bewoners die zich engageren in de opbouw van het project. Hij is in feite een combinatie van raad van beheer van CVBA-SO De Okelaar en de bewonersraad.

- CVBA-SO De Okelaar heeft gebouw C gekocht, omdat daar nog geen kandidaten voor waren, om later door te verkopen.

Op 4 november 2014 werd ook een basisakte (VME) en een basisovereenkomst (overeenkomst tot collectieve verbouwing via cvba-so De Okelaar) ondertekend.

> In de eerste fase van de verbouwingswerken werden 15 woningen gerenoveerd. Zij werden in de loop van 2016 “casco” opgeleverd. Na de oplevering konden de eigenaars hun woning afwerken, terwijl CVBA-SO De Okelaar de 2 VPW-woningen afwerkte, zoals contractueel was overeengekomen.

> In de winter van 2016-2017 zijn de huidige bewoners van de lagere school verhuisd naar hun wooneenheden in klooster en kleuterschool.

> Op 1 april 2017 startte de tweede fase: de 8 wooneenheden in de lagere school worden gerenoveerd. De casco-oplevering van deze woningen voorzien we in het voorjaar van 2018.

> Ondertussen zijn we ook het paviljoen aan het afwerken.

## Bewoners gezocht

Op dit moment (augustus 2017) zoeken we nog eigenaars voor 3 woningen in de lagere school. Twee van deze wooneenheden zijn echter vooral bestemd voor jonge gezinnen met - zin in - kinderen.

Deze woningen hebben een oppervlakte van 71 tot 107 m<sup>2</sup>, en variëren in prijs van ongeveer 144.500 tot 192.500 euro.

## De woongemeenschap als werkgemeenschap

Na de verbouwingswerken (en ook al tijdens), zal CVBA-SO De Okelaar “economische” en “commerciële” activiteiten ontwikkelen en organiseren ten behoeve van de woongemeenschap en de omwonenden. Enkele voorbeelden:

- wascafé met muntwasmachines,
- organisatie van ecologische energiewinning,
- samenwerking met bioboer met zelfoogstboerderij ([De Klepper: Dave en Sigrid Schollaert-Van der Auwera in Wolvertem](#)) : daar werken we al een aantal jaar mee samen!
- de ontwikkeling van een zorgboerderij,
- een “slow food”-winkeltje (verkoop van groentenpakketten van de bioboer en fairtrade producten ... bv. in samenwerking met Oxfam-Wereldwinkel),
- het beheer van de vormings- en vergaderruimten,
- de aanwerving van onderhouds- of verzorgingspersoneel,
- een fietsenatelier,
- de organisatie van auto- en fietsdelen,
- het onderhoud van de tuin,
- het uitbaten van de eetzaal, de gastenkamers en de polyvalente ruimten,
- ...

# Samen Leven !

Met deze woongemeenschap willen we een krachtig sociaal weefsel creëren. We willen opnieuw onze burens kennen, zowel de burens binnen de gemeenschap als de burens er rond.

We vertrekken vanuit de privacy van elke wooneenheid. Elk wooneenheid kan, met zijn eigen badkamer en keuken, op zich staan.

Daarnaast is er een sterke gerichtheid op de gemeenschap. De hele infrastructuur nodigt daartoe uit. Zowel door de infrastructurele organisatie (de woningen zijn rond de centrale binnentuin gebouwd met uitkijk op de tuin, auto's aan de rand van de site, alle postbussen op 1 plaats), als door het aanbod aan gemeenschappelijke plaatsen en goederen: wasmachines, gemeenschapskeuken en -eetruimte, gastenkamers, kantoorruimte, atelier, ontspanningsruimte ...

Enkele voorbeelden van wat we willen bewerkstelligen:

- Samen spelen van kinderen, een vlot en ruim aanbod aan kinderoppas
- Mix van alle leeftijden, een 'organische' gemeenschap dus, met mensen in verschillende leeftijdsfasen en een ander tijdsgebruik, die elkaar wederzijds veel te bieden hebben aan kleine en grote diensten
- Zowel georganiseerde als spontane mogelijkheden om samen te koken en te eten waar ieder die zin heeft, kan aan deelnemen
- Warme contacten buiten de gemeenschap met de inwoners van Wolvertem. Door ruimte aan te bieden voor activiteiten (vergaderingen, vormingsactiviteiten, culturele en ontspanningsactiviteiten ...) die kunnen gegeven worden door bewoners van het erf, inwoners van Wolvertem, anderen
- Organiseren van buurtfeesten
- Organiseren van een winkel met bio- en fairtrade producten
- De inrichting van een wascafé als ontmoetingsplek
- Ingaan op (sociale) vragen vanuit de lokale omgeving
- Ondersteunen van sociale en andere gemeenschapsgerichte initiatieven van bewoners (bv. 'kamers met aandacht', zorg voor jongeren, zorg voor ouderen ...)
- Bij elkaar aan tafel kunnen schuiven
- Oprichten van kaartgroep, zangkoor, muziekgroep, leesgroep, crea-groep, meditatiegroep, repaircafé ...
- Organisatie van filmavonden
- Organisatie van ondersteunende activiteiten voor de bio-plukboerderij
- De bouw van een buurt-bakoven in de binnentuin, met hulp van een crowdfunding
- Nog zoveel meer want ...

... we zijn er van overtuigd dat mensen die kiezen voor deze woonvorm, zin hebben om zich te engageren en initiatieven te nemen die gericht zijn op samenleven, elkaar ondersteunen, groei, gelukkig zijn.

Geactualiseerde versie,  
Wolvertem 31/08/2017  
[Mia Vranken & Joost Callebaut](#)