

De opzet van een eco-dorp in de Dordogne (2)

Door Cynthia van Asten

Kleng, kleng, kleng, kleng, kleng....

Het onharmonieuze, dof klinkende geluid van al tientallen jaren niet afgestelde kerkklokken vertelt mij dat het vijf uur in de morgen is. Waar ben ik? Ik vind mezelf terug in ons oude campertje, op een parkeerplaats in het Noord-Spaanse stadje Zumaia. Hier hadden we verwacht rustig te kunnen overnachten op onze reis naar Portugal. Maar tot onze verrassing werden we onthaald met een spetterend carnavalsfeest, wat tot diep in de nacht zingende en lallende mensen langs onze camper af liet lopen. En dat, terwijl ik bij lig te komen van een korte maar heftige griep, met een snotterend en kreunend klein meisje in mijn armen. Onze kitten rent vrolijk over me heen om me te begroeten.

Voor haar is duidelijk de dag al begonnen. Ik denk nog even terug aan de afgelopen twee weken....



Een week voor de meeting komen we op het eco-chateau aan. Hier gaat een bijeenkomst plaatsvinden met de eerste geïnteresseerden voor de bouw van een huis bij het nieuw op te zetten eco-dorp bij het kasteel. We hebben afgesproken om Ruth, de eigenaresse te helpen met de voorbereidingen voor de meeting en veel voor te bespreken. We hebben net een week eerder te horen gekregen dat de bouw uitgesteld zou worden, en komen rechtstreeks

uit Nederland in plaats van uit ons huis in de Montange Noir.

Dat huis is helemaal ingepakt, omdat we waren uitgenodigd in het chateau te komen wonen, ter voorbereiding op de bouw van het eerste prototype huis in april. We hopen deze week duidelijk te krijgen wat de concrete plannen nu zijn en waar we ons op kunnen richten.

De bouwvergunning, waardoor alle verfraging is ontstaan, blijkt ook op een andere manier ingediend te kunnen worden. In plaats van elk plot apart te verhuren, kan Ruth ook de bouwgrond als geheel verhuren aan een groep bouwers en dat onderling per huurder met Ruth een contract aangegaan wordt. Dat zou de bouwvergunning aanzienlijk minder gecompliceerd maken en het proces met twee maanden kunnen verkorten.



Dan zouden we toch nog in juni kunnen bouwen en dat lijkt allemaal nog prima in te passen in ons leven. We zouden dan vanaf april op de camping in de buurt kunnen gaan wonen en Ruth helpen met alle mails en bezichtigingen die haar erg veel tijd kosten.

De meeting wordt bezocht door 8 volwassenen en vier kinderen, goed voor de eerste vijf plots. Op donderdag druppelden de eerste deelnemers al binnen, hebben wij alle boodschappen gedaan en kamers klaargemaakt en is er tijd om kennis te maken. Op zaterdag beginnen de officiële bijeenkomsten.

Ruth schetst met een PowerPoint presentatie de ruwe lijnen van het eco-dorp. Wat ik erg interessant vind, is de uitleg van het

verschil tussen co-housing en eco-dorp. Bij co-housing wonen mensen bij elkaar in een eigen huis en hebben hun eigen inkomsten en bezigheden. Op bepaalde gebieden hebben ze gemeenschappelijke raakvlakken en verantwoordelijkheden, maar in de kern zijn ze zelfstandig. Een eco-dorp is meer een gemeenschap, waarin over alles gezamenlijke beslissingen worden genomen en waar iedereen bij alles betrokken is. Je hebt wel een eigen huis, maar leeft vooral samen met de anderen en haalt ook het merendeel van je inkomsten uit de gemeenschap. Ruth ziet voor de eerste fase van het project co-housing als geschikt, waarna het na twee jaar overgaat in een eco-village.

Wat betekent dat in de praktijk?

De mensen die hier willen wonen, moeten zelf zorgen voor voldoende kapitaal en inkomen om hun eigen woning te bouwen of te laten bouwen. Dan is er een periode van twee jaar, waarin het eco-dorp wordt voorbereid. Alle protocollen worden uitgewerkt, de permacultuur opgezet en de verbouwingen van schuur tot gemeenschapsruimte zijn klaar. Dan wordt gezamenlijk besloten of het van beide kanten goed voelt om door te gaan en krijg je eventueel de kans de grond te kopen.



Op zich een heel duidelijk, transparant en aansprekend verhaal.

Alle deelnemers konden zich hier goed in vinden. We kregen uitleg over de bouw-aanvraagprocedure en Peter Blok, de architect gaf ook een presentatie. De rest van de meeting ging over de financiën.

Welke voorwaarden liggen ten grondslag aan de waarde toekenning van de grond. Met andere woorden: hoe zijn de kosten opgebouwd?



Om de waarde van grond te bepalen kun je twee dingen doen. Je kunt naar een makelaar o.i.d. gaan en de waarde laten bepalen aan de hand van allerlei omstandigheden. Maar je kunt ook kijken naar de waarde die de grond moet opbrengen om het project rendabel te maken. Daarmee heb je echter wel de marktwaarde losgelaten en dat kan consequenties hebben voor toekomstige verkoopmogelijkheden. Vandaar dat in dit onderwerp de meeste tijd ging zitten.

Om globaal de achtergrond te schetsen van dit project gaan we uit van een bepaalde investering in het chateau en bijgebouwen. Die investering heeft een bepaalde waarde, die niet met de marktwaarde hoeft samen te vallen. Kijk maar naar de huizenprijzen om je heen. In de grote steden is de marktwaarde hoger dan de gemiddelde investering, maar in de buitengebieden is de marktwaarde nog altijd lager. Wij hebben bijvoorbeeld al zes jaar ons huis te koop staan in een prachtig natuurlijk gebied aan de rand van een pittoresk stadje, maar de marktwaarde heeft nog steeds niet ons investeringsniveau bereikt.

Mede door deze ervaring kunnen wij het uitgangspunt van Ruth heel goed begrijpen.

Zij heeft dus haar investering gedeeld door het aantal plots dat ze verwacht te verkopen. Veertien in totaal.

Als na twee jaar al deze plots hun grond hebben gekocht, heeft zij voldoende kapitaal om haar hypotheek af te lossen en het chateau onder te brengen in een trust. Deze wordt de eigenaar van het chateau en alle activiteiten.

De bewoners zullen de trust gaan leiden en zullen door hun zakelijke activiteiten hun inkomen uit het chateau kunnen halen.

Duidelijk verhaal toch?

Of zijn er toch nog twijfels? Ja, die zijn er. Want wat gebeurt er met je investering als je na een aantal jaar wilt vertrekken? In de periode dat je de grond huurt, ben je alleen je huur kwijt, maar zit je wel met je huis. Maar als je de grond al gekocht hebt, wat is dan de marktwaarde ervan? Ruth verwacht een wachtlijst met nieuwe kandidaten te hebben, maar wat nu als dat tegenvalt?

Door al dat praten over kosten, blijken er ook steeds meer kosten bij te komen. De initiële kosten, die je op basis van borg moet betalen, voor de aanleg van de plots, de weg, de waterafvoer en de gemeenschapsruimte, bleken gebaseerd te zijn op schattingen en komen waarschijnlijk aanzienlijk hoger te liggen.

En dan de kosten van de trust. Want wie betaalt uiteindelijk al het nodige onderhoud aan de daken, het verwarmingssysteem, het vervangen van de kozijnen en de inboedel?

Al met al ontstond er een iets ander verhaal dan in de nieuwsbrief van Ruth geschetst was. 'Een betaalbare woning neerzetten zonder bijkomende kosten', is nu een hele rekensom geworden en hoogstwaarschijnlijk veel te kostbaar voor ons om mee door te gaan.

De komende maanden zal Ruth alles nog eens goed gaan uitwerken en kunnen we een concreet voorstel verwachten.

Ik zal jullie daarvan op de hoogte houden, maar wij zien onszelf wel genoodzaakt om verder te kijken.



We zijn heel gecharmeerd van de huizen die Peter Blok ontwerpt en hebben nu het voornemen om zelf naar een lapje grond te zoeken in de Dordogne en daar zelf een huis van stobalen en leem op te zetten. Hopelijk nog steeds met andere mensen samen en dan onder de noemer van co-housing in plaats van een eco-dorp. Maar daarover meer de volgende keer.

Nu eerst een maandje rondtrekken in Portugal, dan werken in Nederland en weer terug naar..... Ja wat eigenlijk? Naar een ingepakt huis of naar de volgende fase van ons avontuur?

Wordt vervolgd.

Voor deelname aan het eco-chateau project kun je nog steeds rechtstreeks contact opnemen met Ruth Phillips (in het Engels of Frans):

ruth@eco-chateau.com

+33 (0)977 217 606 (France)

+44 (0)20 3287 9212 (UK)

<http://www.eco-chateau.com/eco-house.htm>

<http://gen.ecovillage.org/en/eco-chateau-de-cautine>

Je mag mij natuurlijk ook rechtstreeks benaderen op:

cynthia@essentialtogether.nl