



# **ECODORP BERGEN**



Prospectus



## Inhoudsopgave

5	Het Initiatief
7	Het Terrein
8	Vlekkenplan
11	Ecologisch leven
13	Permacultuur
15	Organisatie
17	Samen Leven
21	Wie zijn Wij
23	Financiering
24	Bijlage



 verbindend communiceren  
 leven verrijkt door communiceren

- Woorden vanuit een diep bewustzijn van wat we waarnemen wat we voelen en wat we willen
- Onszelf eerlijk en helder uitdrukken
- Anderen met respect en empathie tegemoet treden
- Verschillen vieren
- Dieper luisteren naar onszelf en de ander
- Oprechte communicatie
- Zijn met wat er is
- Ik-taal
- Elkaar ontmoeten
- Kwetsbaar
- Open hart

- Woorden die leiden tot kwetsing en pijn.
- Reactieme matige of automatische reactie
- Verdedigen, terugtrekken of aanvallen
- Schuld, schaamte
- Gelijk willen hebben
- Schreeuwen
- Ligen
- Eersten
- Verwijten
- Veroordelen, goed, fout, don
- jý-taal
- Beschuldigingen, vernederingen
- Handen
- Ver
- mi

Gevoelens aanpakken → onszelf

Behoeften bedenken  
 mis is al worden verantwoord → voel on



Voor het voormalige Mobilisatiecomplex Bergen aan de Groeneweg in Bergen wordt een nieuwe bestemming gezocht. Voor Stichting Ecodorp Bergen is het duidelijk, op deze plek moet het eerste Ecodorp van Nederland komen.

# HET INITIATIEF - EEN ECODORP IN BERGEN

Steeds meer dienen pioniers van een nieuwe gemeenschapszin zich aan. Samen wonen, eten, werken en spullen delen, het wordt zo langzamerhand gewoongood. Het leven in een ecodorp is een mooi voorbeeld waarin dit soort initiatieven zich op een duurzame en gestructureerde manier ontplooiën.

We geraken aan de grenzen van groei op aarde en we zijn toe aan meer sociale verbinding met elkaar. Door het ontwikkelen van levensvormen die succesvol kunnen voortbestaan tot in de lengte van dagen zijn ecodorpen levende voorbeelden van werkelijke duurzaamheid.

Kenmerkend voor een ecodorp is dat het een particulier initiatief is met de gezamenlijke behoefte een leefgemeenschap te vormen bestaande uit een gevarieerde groep mensen. Zelfvoorziening en zelfbestuur op het gebied van organiseren, energie- en watervoorziening, voeding, afval en economie zijn belangrijke waarden in een ecodorp.

**Ecodorp Bergen**

<b>is wel</b>	<b>is niet</b>
<p>..een plek waar bewoners harmonieus en respectvol met elkaar willen omgaan</p>	<p>..een plek waar iedereen mag doen waar hij/zij zin in heeft</p>
<p>..een plek waar samen ecologisch bouwen en verbouwen voorop staat, in harmonie met de omgeving</p>	<p>..een plek waar alleen maar eigengebouwde hutjes en tentjes staan waar zwevers en hippies in wonen</p>
<p>..een plek waar het nemen van eigen verantwoordelijkheid samen gaat met het creëren van een gezamenlijk leven</p>	<p>..een plek waar je je afsluit van de rest van de wereld</p>
<p>..een plek waar zoveel mogelijk gedeeld wordt en ieder zijn eigen spullen en woonruimte heeft</p>	<p>..een plek waar iedereen alles samen moet doen en je geen eigen plekje of spullen hebt</p>

## Het Ecodorp

Ecodorp Bergen kan ruimte gaan bieden aan een duurzame woon/werk gemeenschap voor ongeveer 100 bewoners die harmonieus geïntegreerd zijn in de ecologische, sociale en economische omgeving waarin het dorp zich bevindt.

Daarbij wil Ecodorp Bergen ruimte maken voor kunst en cultuur. Het dorp wordt een plek waar bewoners en niet-bewoners elkaar kunnen ontmoeten met volop ruimte voor het verzamelen, toepassen en uitwisselen van kennis op het gebied van leven in een duurzame woon/werk gemeenschap door middel van workshops, lesprogramma's, voorstellingen en evenementen.

De basis van het ecodorp is opgebouwd uit drie pijlers: een ecologische, een sociale en een economische pijler.

## Visie en Missie

### DE VISIE VAN ECODORP BERGEN:

Wij, de initiatiefnemers van Ecodorp Bergen zien een gemeenschap voor ons waar mensen op een harmonieuze en respectvolle manier samenleven, in liefdevolle verbinding met elkaar, de omgeving, de aarde en de kosmos, met ruimte voor ontplooiing van ieders kwaliteiten.

### DE MISSIE VAN ECODORP BERGEN:

Het creëren van een ecodorp op basis van principes die tot in lengte van jaren kunnen doorgaan:

- het (zelf)bouwen van duurzame gebouwen en energievoorzieningen,
- het zorgdragen voor eigen voedsel en schoon drinkwater,
- het organiseren van een duurzame economie in het dorp met speciale aandacht voor kunst en cultuur,
- het toepassen van een organisatiestructuur die recht doet aan het individu en het groepsverband.

Ecodorp Bergen heeft de ambitie om vooraan mee te lopen in de transitie naar duurzame leef- en werkvormen in Nederland met de intentie daarbij anderen te inspireren.

Ecodorp Bergen wil in contact zijn en uitwisseling hebben met andere duurzame initiatieven wereldwijd.

## Verbinding met de Gemeente Bergen

Ecodorp Bergen wil zich op verschillende manieren verbinden met de gemeente Bergen (en omgeving), waarbij kunst, cultuur en educatie voorop staan. Dit wil het ecodorp bereiken door onder andere:

- te voorzien aan de behoefte aan meer atelierruimte binnen de gemeente,
- het aangaan van samenwerkingsverbanden met scholen in Bergen en omgeving,
- het ontwikkelen van duurzame recreatie,
- het vervullen van de beheerfunctie van het nog te ontwikkelen natuurgebied aan de zuidgrens van het Mobilisatiecomplex, in overleg met Natuurmonumenten.

De bewoners van het ecodorp willen graag samenwerken met natuurbeschermingsorganisaties, boeren, burens en de Bergense bevolking zodat een voor allen optimale situatie kan worden gerealiseerd. Het dorp zal een verrijking betekenen voor het landschap en de verbinding tussen natuur en cultuur ondersteunen.

**Het plan om een ecodorp te stichten sluit aan bij millenniumdoel 7 (in 2015 leven meer mensen in een duurzaam leefmilieu) dat door de gemeente Bergen is omarmd in haar streven om de millenniumdoelen van de VN te realiseren.**



foto 4: Google maps printscreen van het MOB terrein in zijn omgeving. Ten noorden ervan ligt Bergen en ten westen Alkmaar.

Door ruimte te bieden aan het ecodorp kan het terrein de transitie ondergaan van een opslagplaats van militaire wapens naar een harmonieuze woon-/werkgemeenschap. Het zal door de Dienst Landelijk Gebied van het Ministerie van E.L.&I. te koop aangeboden worden.

# HET TERREIN

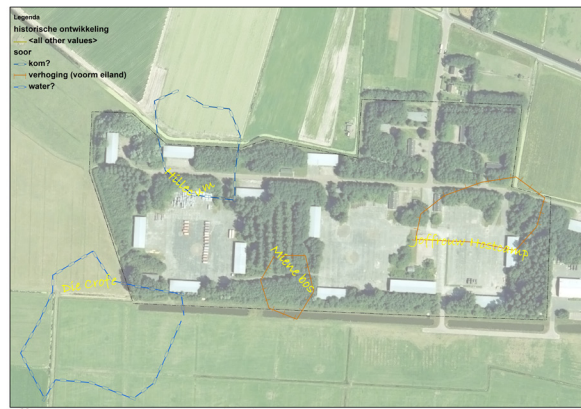
Het terrein heeft een oppervlak van ca. 15 ha. Er staan 2 woningen, een kantoor, een 15 tal loodsen van ± 600m<sup>2</sup> elk en wat bijgebouwtjes. De grond is mogelijk vervuild, er kunnen zich nog explosieven bevinden en in sommige gebouwen is asbest verwerkt. Op dit moment wordt ervan uit gegaan dat het terrein schoon kan worden aangekocht. Het reinigen van het terrein zou bij voorkeur op een ecologische wijze uitgevoerd kunnen worden.

Ecodorp Bergen wil een deel van de bestaande gebouwen laten staan en aanpassen voor nieuwe functies, alsook de bestaande infrastructuur, die deels herbruikt kan worden.

## Cultuurhistorie

Dynamiek kenmerkt de historie van het terrein. Lag het lange tijd onder het water van het oerIJ toen deze nog

uitmondde in het Zeegat van Bergen, later werd er zeeklei afgezet en weer weggespoeld door de zee die via de Zijpe regelmatig het land overspoelde.



Joffrouws Horstcamp - historische ontwikkeling

foto 5: historische ontwikkeling

Na kering van het zeewater door de Kogendijk bleef de Bergermeer lange tijd een binnenmeer, waar verschillende eilanden boven het ondiepe water uitstaken. Enkele van deze

zandige eilanden, met de illustere namen Joffrouws Horstcamp en Miene Bos bleven na droogmalen in 1665 boven de omgeving uitsteken. Ten westen ervan lag een kom; Hillecum en aan de zuidkant Die Crote.

Het is dit gebied wat in 1939 als reactie op de oorlogsdreiging door defensie werd aangewezen voor de aanleg van een vliegveld. 80.000m<sup>3</sup> zand werd uit de duinen aangevoerd om sloten te dempen en de katteklei te vervangen. Zeven

boerderijen moesten wijken voor hangars en landingsbaan. Tussen 9 april en 14 mei 1940 zijn er verschillende aanvalsvluchten uitgevoerd, maar na de capitulatie werd het door de bezetter gebruikt. Deze

heeft er o.a. decorbouw verricht voor camouflage.

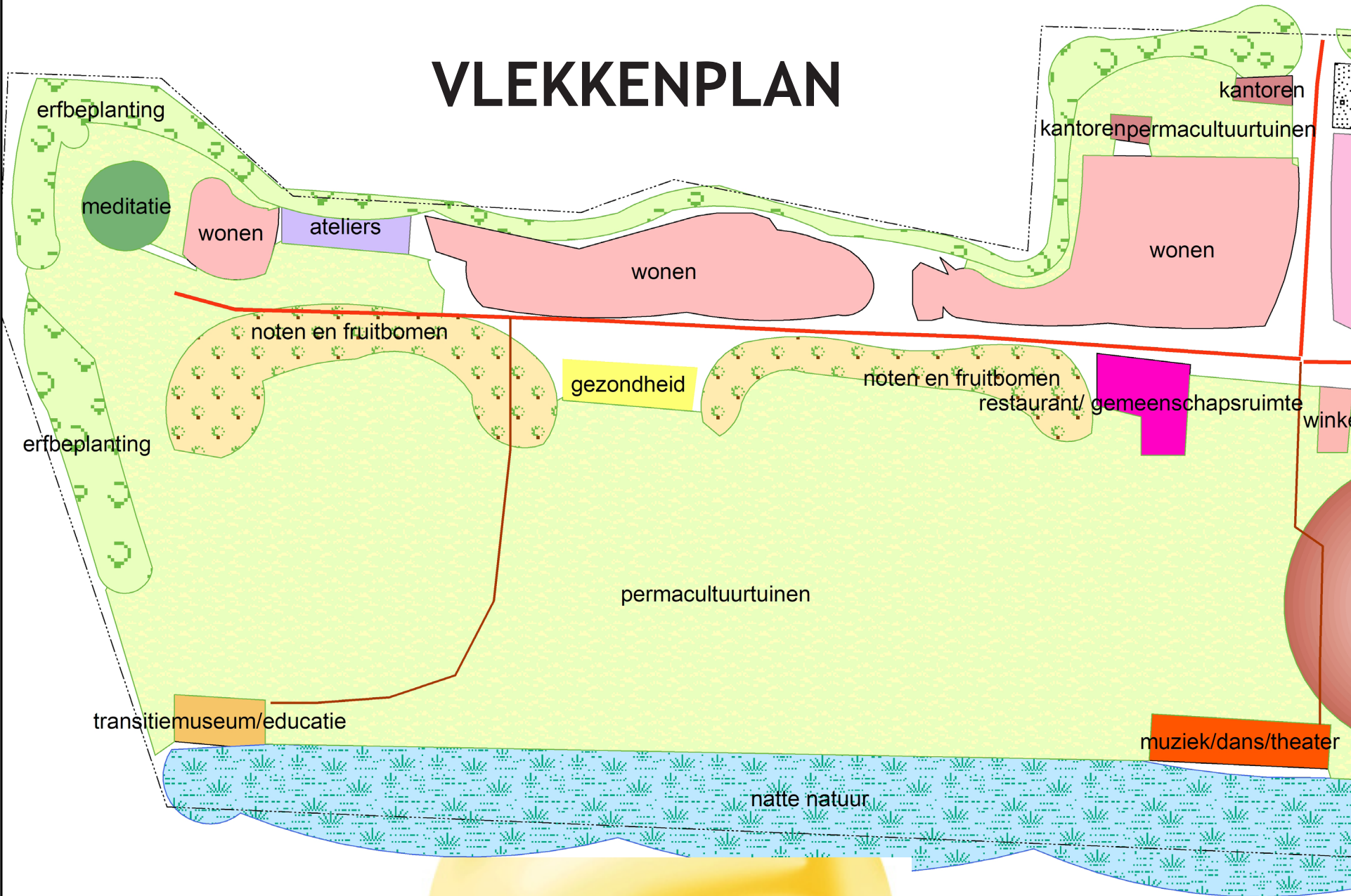
Na de oorlog is het terrein opnieuw ingericht en als mobilisatiecomplex in gebruik gebleven.

## Landschap

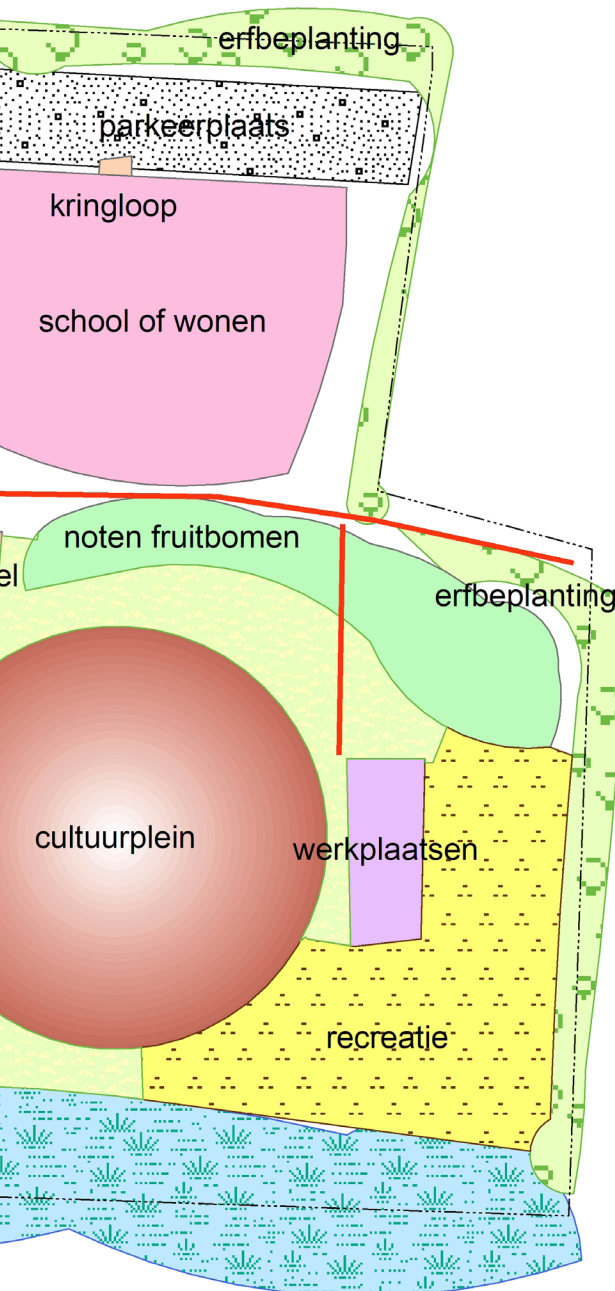
Uitgaande van de principes van de permacultuur zal Ecodorp Bergen zo goed mogelijk opgaan in haar omgeving. Bij de omvorming van het terrein wordt rekening gehouden met het cultuurhistorisch landschap, alsmede de structuurvisie van gemeente en provincie.

Daarnaast wordt samenwerking gezocht met de beheerders van de aangrenzende (natuur)gebieden, rekening houdend met het feit dat het terrein aan de zuidzijde grenst aan de EHS (Ecologische Hoofdstructuur).

# VLEKKENPLAN







#### TOELICHTING BIJ HET VLEKKENPLAN:

- De bestaande bebouwing zal zoveel mogelijk gebruikt worden: loodsen die blijven staan worden ingericht als ateliers, werkplaatsen of theaterzaal,
- In de bunker in de zuidwesthoek wordt een transitie-museum ingericht,
- Om een open karakter te krijgen naar het zuiden, wordt een aantal loodsen verwijderd,
- Het totale bebouwde oppervlak zal nauwelijks toenemen,
- Veel van de bestaande bomen zullen uiteindelijk vervangen worden door noten-, kastanje- en fruitbomen,
- De bestaande weg kan hergebruikt worden, de meeste functies liggen aan deze centrale route,
- Alle hogere begroeiing en toegevoegde bebouwing komt aan de noordzijde. De zuidzijde krijgt een meer open karakter middels watervijvers verbonden met de rest van de Bergermeerpolder (weidevogel gebied),
- Het cultuurplein bevindt zich in het midden met daaromheen diverse culturele en gemeenschappelijke voorzieningen. Het plein is op een natuurlijke manier vormgegeven en er is veel ruimte voor begroeiing. Het plein zal gebruikt worden voor markten, festivals en spelen,
- Daarnaast, ten westen, komt een recreatietuin met o.a. yurts, woonwagens en kampeerplekken,
- In het plan is als mogelijkheid opgenomen de nieuwbouw voor de Vrijeschoolbovenbouw. Voor dit plan is direct bij de ingang een plek van  $\pm 6.000 \text{ m}^2$  gereserveerd, waarvan bebouwd  $\pm 2.000 \text{ m}^2$ . De school kan gebruikmaken van diverse gecombineerde voorzieningen op het terrein. Parkeren voor  $\pm 100$  auto's en 500 fietsen voor de school en bezoekers direct ten oosten van de ingang aan de Groeneweg,
- Er is gerekend met woningen voor  $\pm 100$  personen, bebouwd oppervlak  $\pm 2.000 \text{ m}^2$  voor woningen en  $\pm 1.500 \text{ m}^2$  gereserveerd grondoppervlak voor niet-woningen. Woonplekken worden allen door natuurlijke begroeiing aangegeven. Woonvormen worden door de bewoners zelf ingevuld,
- Voor tuinen is ongeveer  $30.000 \text{ m}^2$  beschikbaar, afgezien van de restruimtes waar vooral fruitbomen, notenbomen en kastanjes zullen staan.



Linksboven beginnend met de klok mee: Woongemeenschapshuis met zonnecollectoren (Ecodorp Sieben Linden, Duitsland), Earthship project (Brighton, UK), Sheltered wonen (Earth Sheltered living Woodlands, Wales), CO2 neutrale woning ([www. co2-neutaal-passief.webklik.nl](http://www.co2-neutaal-passief.webklik.nl)).

- Bronnen van inspiratie voor ecologisch bouwen:*
- eco-huizen, waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande natuurlijke materialen met als doel zelfredzaam te zijn,
  - sheltered wonen, waarbij een laag aarde zorgt voor geluids- en warmteisolatie
  - CO2 neutraal bouwen, waarbij het gebouwd wordt met als doel voorhanden zijnde energiebronnen te gebruiken om in de energiebehoefte te voorzien.

Een van de drie pijlers van het Ecodorp Bergen is ecologisch leven. Ecodorp Bergen wil bij het inrichten van het dorp zoveel mogelijk gebruik maken van bewezen technieken met als uitgangspunt het hergebruiken van bestaande natuurlijke bronnen en processen.

# ECOLOGISCH LEVEN

## BOUWEN

Ecologisch bouwen betekent werken met natuurlijke materialen zoals hout, stro, leem, riet en wol en met zoveel mogelijk hergebruik van materialen. De nadruk ligt op gezond en energiezuinig bouwen, waarbij intelligente oplossingen en eenvoudige technieken voorop staan. In het ecodorp zullen voornamelijk ecohuizen gebouwd gaan worden. Woonkavels en werkplekken worden op een natuurlijke manier aangegeven.

## VOEDSELPRODUCTIE

Het ecodorp gaat zelf voorzien in de behoefte aan groente, fruit, aardappelen en noten door dit te verbouwen middels de principes van de permacultuur. Graan (te weinig grond) en rijst (te koud) worden ingekocht.

## MAALTIJDEN

Maaltijden worden zoveel mogelijk samen genuttigd. Zo wordt er minder

energie gebruikt, ontstaat minder afval en worden minder kosten gemaakt. Het biedt ook een mooie gelegenheid om met elkaar te zijn.

## WATER

Het ecodorp wil regenwater vita-

**De mens is een bron van verrijking van de aarde en is in staat, in samenwerking met de natuurbronnen van de aarde, schoonheid te geven aan elke handeling die hij verricht.**

liseren met behulp van bestaande bio-technieken. Na vitalisatie zal het als drinkwater en water voor de voedselbereiding gebruikt worden. Regenwater zal ook worden gebruikt voor het doorspoelen van de toiletten. Het zwarte en grijze water zal op het terrein biologisch gereinigd worden en daarna teruggeven aan de natuur. Hierin wordt de hygiënische veiligheid in acht genomen. Een aansluiting op

het rioolnet is niet voorzien.

## ENERGIE

De zon is een duurzame bron van energie en is ruim voorhanden. Passieve zonne-energie is daarmee een goedkope toepassing en zal

zoveel mogelijk worden ingezet. Ook zal met behulp van zonnepanelen elektriciteit opgewekt worden. Omdat dit aanzienlijke investeringen vergt zal dit gefaseerd geïmplementeerd worden. Windenergie is alleen toepasbaar wanneer het geen visuele en geluids-overlast geeft. Door de hoge eisen die gesteld worden aan het isoleren van woon-

en werkruimtes zal weinig energie worden gebruikt voor de verwarming van deze ruimtes. Deze ruimtes worden optimaal verwarmd door bijvoorbeeld gebruik te maken van kleinschalige biogasinstallaties en aardwarmte.

## MOBILITEIT

Omdat veel zaken (werk, wonen, school, voedsel) lokaal georganiseerd zullen zijn, worden veel transportkilometers bespaard. Reizen buiten het dorp wordt zoveel mogelijk met het openbaar vervoer gedaan. Waar nodig, worden (elektrische) auto's en busjes met elkaar gedeeld.

Op het terrein is geen gemotoriseerd vervoer. Auto's worden geparkeerd bij de ingang voor het terrein. Alleen de belangrijkste verbindingswegen die te allen tijde begaanbaar moeten zijn, worden bestraat waarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van de bestaande verharding.



Linksboven beginnend met de klok mee: permacultuurtuin met zonnecollectoren, rozenbottel, sedum, proeftuin permacultuur  
Foto midden: schaal met eetbare bloemen

De bewoners van het ecodorp verbouwen zelf hun groente, fruit, kruiden, aardappels en noten middels de principes van de Permacultuur.

# PERMACULTUUR

‘Permaculture’ is een samengesteld begrip van de termen Permanent Agriculture en Permanent Culture. Het doel van permacultuur is het vormen van een samenwerkingsverband tussen de mens en de omliggende natuur, gericht op een voor beiden vruchtbare en langdurige samenwerking. Met permacultuur ontwerp je een functioneel systeem om de mens heen met de sterkte en veerkracht van een natuurlijk ecosysteem. Permaculturen worden ontworpen in harmonie met de omgeving.

Een veelgebruikt permacultuursymbool is een afbeelding van een slang die zijn eigen staart raakt. Daarbij kronkelt de slang zich in de vorm van een liggende acht, het teken van oneindigheid. De slang gaat door alle systemen van de aarde: lucht, aarde, water en leven (biosfeer), die in balans zijn met elkaar. In totaal staat het symbool dus voor een zichzelf vernieuwend systeem wat meegaat

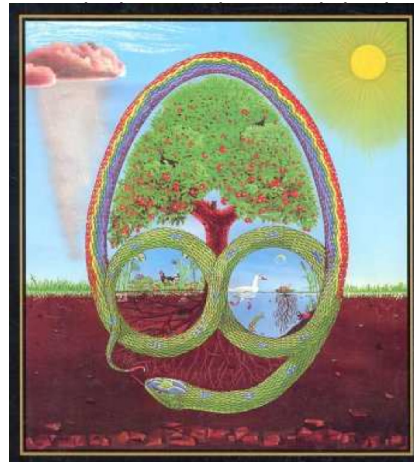


foto 10: het permacultuursymbool van de slang die zijn eigen staart raakt.

Op dit moment is de tuingroep al aan het werk in een tuin bij tuindersvereniging “ De Meerweg”. De tuingroep doet veel ervaring op, die direct gebruikt kan worden vanaf het moment dat het ecodorp start.

## Een toelichting van hoe de tuin er nu voor staat (mei 2012):

“Het kost heel wat jaren om een tuin stap voor stap te ontwikkelen. Op dit ogenblik wordt in de tuin een soort mengsel van permacultuur en biologisch (dynamisch) tuinieren gehanteerd.

De tuin is ingedeeld in 9 stukken, in het midden een heemtuin met o.a. frambozenstruikjes en aardbeien, ten noorden daarvan de zitcirkel en een stuk voor boomgaard en bloemen. Daaromheen stukken die bedoeld zijn om de vruchtwisseling, die voorlopig elk jaar nodig is, mogelijk te maken, zoals een stuk voor wortelgewassen, een stuk voor kool- en bladgewassen, een stuk voor bloemen, een stuk voor vrucht- en zaadgewassen etc.

De bedoeling is dat de gezaaide planten uiteindelijk zich zelf uitzaaien en opkomen op de door hun zelf uit gekozen meest geschikte plekken. Binnen het schema van de tuin, en de lijnen waarin wordt gezaaid, laten wij daarom andere zichzelf uitgezaaide planten en wilde eetbare planten en kruiden staan.

Wieden doen we alleen als het echt nodig is om de planten die wij willen verbouwen te ondersteunen. Het materiaal dat wij wieden, kunnen wij op verschillende manieren composteren (plus het materiaal dat wij van elders meenemen, zoals keukenafval, tuin afval). Ook hierbij doen wij stap voor stap de nodige ervaring op.

We hebben dit voorjaar tot nu toe o.a. de volgende planten gezaaid/geplant: doperwtten, tuinbonen, sla, rode en groene melde, uien, schorseneren, radijs, meiraap en suikerwortel.”

*Mart-Jan Loot, coördinator van de tuingroep*



Links: verbindingbijeenkomst; midden en rechts: dorpsvergadering in de Yurt

De bewoners en de ondernemers van het ecodorp zijn verenigd in een sociocratische stichting. Deze stichting (Stichting Ecodorp Bergen) vormt het hart van het ecodorp en zorgt ervoor dat de gemeenschap zich ontwikkelt in lijn met de visie en missie van het ecodorp.

# ORGANISATIE

Alle bewoners van het ecodorp zijn per defenitie lid van de Stichting Ecodorp Bergen. Naast deze ‘dorpsstichting’ bestaat een tweede, eveneens sociocratische stichting: de Ecodorp Steunstichting. Deze ‘steunstichting’ verwerft en beheert fondsen voor de financiering van het terrein, de gebouwen en de infrastructuur enerzijds en zal later ook als eigenaar van alle onroerend goed en alle infrastructuur functioneren. De bewoners van het dorp ‘huren’ als het ware het terrein en alle onroerend goed van de steunstichting.

## SOCIOCRATIE

Sociocratie is een organisatiemethode waardoor het effectief en efficiënt vormgeven en leiden van organisaties mogelijk wordt, op basis van gelijkwaardigheid van alle betrokkenen. Sociocratie is gebaseerd op weten-

**“Sociocratie biedt ons de mogelijkheid om duidelijkheid te creëren over wie aanspreekbaar is voor welke taakgebieden. Door middel van sociocratische verkiezingen kunnen we elkaars beperkingen en kwaliteiten in alle eerlijkheid en openheid op tafel hebben en kan de op dat moment meest geschikte persoon voor een bepaalde taak gekozen worden.”**

*Jos van Haarlem, coördinator van de kring Sociocratie*

schappelijke uitgangspunten voor het sturen van dynamische processen:

- alle processen zijn cyclisch en worden gekenmerkt door een sturend (leidend), een uitvoerend en een metend deel;
- alle (bekende) aspecten van de werkelijkheid dienen onderkend en meegewogen te worden;
- onderscheid dient te worden gemaakt op basis van transparantie en gelijkwaardigheid;
- vrije ruimte om bij te sturen en ‘fouten’ kunnen maken, is noodzakelijk voor ontwikkeling.

### BASISREGELS

In de Sociocratische Kring Methode (SKM) worden 4 basisregels gehanteerd:

**Basisregel 1: het consentprincipe**  
De eerste basisregel vormt de garantie voor gelijkwaardigheid bij de besluitvorming van de organisatieleden. Het consentprincipe is de afspraak dat het consent, het beginsel van geen overwegend en beargumenteerd bezwaar, de besluitvorming regeert.

Bij deze manier van besluiten nemen, beschikt iedereen over hetzelfde middel om invloed uit te oefenen op de te nemen beslissingen. Deze op het oog idealistische erkenning van ieders gelijkwaardigheid is in feite een uiterst praktische manier om verschillende behoeften en meningen af te stemmen op een gemeenschappelijke doelstelling.

### Basisregel 2: de Kring

Een organisatie wordt opgebouwd uit kringen. Een kring is een groep personen die verantwoordelijk is voor het realiseren van een gemeenschappelijke doelstelling. De besluitvorming ten aanzien van het beleid om die gezamenlijke doelstelling te realiseren, vindt plaats in de betreffende kring. De kring delegeert aan zijn leden drie taken: leiden, uitvoeren en meten.

**Basisregel 3: dubbele koppeling**

Een kring is relatief autonoom: hij kan alleen op zichzelf bestaan in relatie met andere kringen. Doorgaans zullen binnen organisaties meer kringen zijn. Om het kringproces in het geheel van kringen te handhaven moeten ze op een bepaalde manier worden gekoppeld: bij de verbinding tussen twee kringen nemen minstens twee personen uit de ene kring deel aan de besluitvorming in de naast hogere kring. Die personen zijn de functionele leider (coördinator) en een gekozen afgevaardigde. Door kringen op deze manier te koppelen kunnen besluitvormingsprocessen in alle richtingen doorstromen en is het dynamische proces van de organisatie als geheel nergens onderbroken.

**Basisregel 4: kiezen van personen**  
 Het verkiezen van personen gebeurt uitsluitend met consent, na een open discussie. Voor elke functie en taak wordt naar de meest passende persoon gezocht. Daartoe is een open gesprek over relevante capaciteiten, mogelijkheden en beperkingen van voorgestelde kandidaten, nodig. Als alle kringleden consent geven aan de verkiezing van een bepaalde persoon, wordt haar/hem de taak of functie toegewezen, uiteraard na consent van de persoon zelf.

Met deze vier basisregels kan een organisatie een kringstructuur toevoe-

gen aan de bestaande lijnstructuur. De lijnstructuur blijft dus bestaan, naast de sociocratische kringorganisatie.

om de ontwikkelingen en vormgeving (beleid) op dat gebied mee te bepalen. Daarmee worden besluiten over beleid dáár in de gemeenschap

maar ook verbindend.

Sociocratie sluit aan op onze economische visie. De in sociocratie benoemde bestaans-mogelijkheids-garantie, sluit aan bij onze ideeën om vanuit de eigen talenten en met elkaar, een leven op te bouwen waarin ieders waarde tot bloei kan komen en alle kleuren van de bijdragen die mensen geven aan de gemeenschap, gewaardeerd kunnen worden. Een economie die dienend is aan het leven!

De kringstructuur biedt ons ook de gelegenheid om de samenwerking met verwante organisaties en met de gemeenschap om ons heen, vorm te geven middels de topkring. Het totaal andere besef van het sturen en beïnvloeden wat vanuit de sociocratische kring methode naar voren komt, ondersteunt onze visie op het anders omgaan met macht en invloed in de samenleving die ons voor ogen staat. Dat een ieder invloed heeft op de eigen levenssfeer én op een vruchtbare manier verbonden kan zijn met de gemeenschap.

### **Uitvoerende en Beleidsbepalende structuur**



(C) Sociocratisch Centrum 1998

Lijny

In de sociocratie wordt de beleidsbepalende kringstructuur toegevoegd aan de bestaande lijnstructuur.

### **WAAROM SOCIOCRATIE?**

Uitgaande van onze visie en missie hebben we verschillende organisatiemodellen onderzocht. We hebben bewust gekozen voor sociocratie omdat het ons de ruimte geeft om onze gemeenschap zo te organiseren dat alle betrokkenen een werkelijk gelijkwaardige stem in de organisatie hebben. Sociocratie biedt ons een organisatiemodel waarmee we als gemeenschap transparant, efficiënt en flexibel kunnen leven, werken, leren en groeien. Omdat iedereen daar waar hij/zij praktisch bij betrokken is deelmeent in de betreffende kring, heeft iedereen ook de gelegenheid

genomen, waar de mensen er daadwerkelijk dagelijks mee bezig zijn.

De dubbele koppelingen tussen de kringen onderling, biedt ruimte aan invloed voor alle betrokkenen op alle terreinen.

De sociocratische besluitvorming middels consent, maakt genomen besluiten breed gedragen, waardoor een ieder zich ook kan verbinden met het werkelijk uitvoeren van die besluiten. Bovendien geeft het iedereen de gelegenheid om de beweegredenen van anderen werkelijk te leren kennen, te bespreken en te respecteren. Het werkt dus niet alleen verhelderend,



**De bewoners in het ecodorp verbinden zich door hun gezamenlijke visie. Zelfbestuur, nastreven van gezamenlijke doelen en zelf vormgeven van de omgeving en gezamenlijke activiteiten resulteren in optimale betrokkenheid van iedereen. Belangrijk hierin is dat er ruimte is voor de ontplooiing van ieders kwaliteiten.**

# SAMEN LEVEN

In Ecodorp Bergen stellen we ons een samenleving voor waar we verbindend met elkaar communiceren. Waar open- en eerlijkheid voorop staan. Waar ruimte is voor innerlijke processen. Waar je mag zijn wie je bent en waar we elkaar ondersteunen om ons volledig potentieel tot uitdrukking te brengen. Om dit ons eigen te maken oefenen we met Geweldloze Communicatie en maken we gebruik van onder andere The Way of Council en Biodanza. Zo beginnen we iedere bijeenkomst met een verbindingscirkel om ons zo met onszelf, elkaar en het grotere geheel te verbinden. Indien er conflicten ontstaan waar we niet uitkomen maken we gebruik van de Restorative Cirkel ontwikkeld door Dominique Barter.

## WOONVORMEN

Er is een verscheidenheid aan woonvormen in het dorp aanwezig. Zo zullen er woongemeenschapsgebouwen zijn, maar ook eigen woningen. Ieder-

een moet kunnen leven in evenwicht met de natuur en dat betekent ook dat iedereen een gezonde woonomgeving voor zichzelf creëert waar hij/zij zich thuis voelt. Leven in het ecodorp wordt leven in een grote tuin



Foto links: wooncomplex in Ecodorp Sieben Linden, Duitsland.  
Foto boven: Huehucoytl ecovillage, Mexico

waarbij gericht gebouwd wordt op de (wisselende) behoefte van de mens. Zoveel mogelijk voorzieningen worden gezamenlijk georganiseerd. Zo zullen er centraal gemeenschappelijk gebouwen zijn waar o.a. sanitaire voorzieningen zijn, een keuken en eetruimte,

een bibliotheek, internetvoorzieningen, een sauna, een vergaderruimte etc. Maar ook werkplaatsen, ateliers en een gezondheidscentrum worden samen gedeeld.



## LEVENSFASEN

Het belang van een diverse samenstelling van de groep van bewoners wordt onderkend: de gemeenschap is faciliterend tot in lengte van jaren voor alle bewoners in welke levensfase dan ook. Aandacht voor elkaar

wordt gestimuleerd, waarbij duidelijk is dat de behoeftes in elke levensfase anders zijn. In alle ondernemingen van de bewoners wordt hierop geanticipeerd.

## VERSCHILLENDE MENSEN

Mensen zijn uniek en gelijkwaardig. De verschillen tussen mensen wordt beschouwd als een bron van creativiteit en mogelijkheden. Dat betekent dat bij het toelaten van bewoners geen onderscheid gemaakt wordt op grond van gedachtegoed, kleur, gezondheid, financiële draagkracht, opleiding of kunde. De bewoners en ondernemers wordt gevraagd de visie en de spelregels te onderschrijven en een wederzijdse kennismakingstijd met elkaar door te maken.

## GEZONDHEID

De aandacht voor een gezonde levensstijl is vanzelfsprekend en vertaalt zich onder andere in het bereiden van biologisch voedsel en het lichamelijke

actief zijn. Er is vooral ruimte om te onthaasten en te ontspannen. Er komt een veelzijdig gezondheidscentrum waar mensen voor genezing en voorkoming van ziektes terecht kunnen.

### KUNST EN SPELEN

In het dorp wordt ruimte gemaakt voor het beoefenen en beleven van kunst in alle vormen. De spelende mens staat centraal in het ecodorp. Alle culturele voorzieningen zijn gegroepeerd rondom het centrale cultuurplein (zie vlekkenplan). Er is een theater, een muziek/dansruimte, een tentoonstellingsruimte, een openlucht arena, ruimte voor markten, voor muziekvoorstellingen etc.

### RECREATIE

Een deel van het terrein wordt ingericht voor wereldreizigers en bezoekers aan seminars om tijdelijk te kunnen verblijven in yurts en woonwagens.

## ONDERNEMEN

Het vlekkenplan van het ecodorp is erop ontworpen om maximaal faciliteiten aan de bewoners te bieden zodat zij zoveel mogelijk in het ecodorp zelf hun inkomen kunnen genereren: in de tuin, in het restaurant,

de winkel, het transitie museum, als alternatief genezer, als ondernemer, kunstenaar, bouwer, verzorger van cursussen en seminars, onderzoeker of handwerker.

Mensen van buiten het ecodorp zijn welkom om er te komen werken als ze de doelstellingen van de bewo-

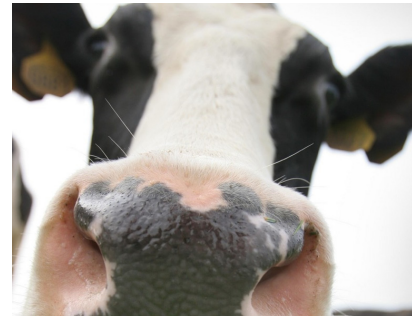


ners onderschrijven en bereid zijn de geldende spelregels te hanteren. We stappen met elkaar in een proces dat een langdurig karakter zal hebben.

Een aantal ondernemings-initiatieven zijn reeds voorzien:

### Academie Tokudu

De Academie voor Toegepaste Kunst en Duurzaamheid organiseert culturele evenementen, concerten, festivals, seminars en cursussen. Daarnaast richt zij zich op onderzoek naar ecologie- en energietechniek, permacultuur en de economische en sociale aspecten van een ecodorp.



### Ateliers Ecodorp Bergen

Een deel van de bestaande loodsen kan dienstdoen als atelier waar kunstenaars een plek kunnen huren.

### Restaurant

Een gezamenlijke onderneming die

voorziet in maaltijden voor de bewoners, bezoekers, deelnemers aan cursussen en seminars en logees.

### ToDo winkel

Verkoop van producten die in het dorp worden gemaakt.

### ToDo tuinders en tuiniers

Een gezamenlijke onderneming die zorgt voor de beoogde productie van groenten, noten en fruit en voor het onderhoud van het terrein, en eventueel beheer van de natuurgebieden.

### ToDo Bouw

Een bouwbedrijf dat kan worden ingeschakeld door de bewoners, maar dat ook buiten het dorp z'n diensten aanbiedt op het gebied van ontwerp en uitvoering van ecologisch bouwen.

### Kringloop atelier

Hergebruik van materialen die gebruikt worden in het dorp. Het bedrijf verzamelt ook bruikbare materialen van buiten de dorpsgrenzen.

### Hout- en metaalwerkplaats

Producties ten behoeve van het ecodorp en omstreken zoals een meubelmaker, een timmerbedrijf, een smit, een kachelbouwer, onderhoud en productie van fietsen, tenten, enz.

### Econuts

Een bedrijf dat zich bezig houdt met alle infrastructurele werkzaamheden in het dorp en wellicht ook daarbuiten. Energieopwekking en water-

behandeling vallen onder dit lokale nutsbedrijf.

Lokale energiecoöperatie  
De Stichting Bergen Energie is bezig met de oprichting van een landelijke



Foto links: zonnecollector, ecodorp Tamera, Portugal  
Foto rechts: kunstboom in het sprookjesbos, gemaakt op Buitenkunst, Drenthe

Sprookjesland  
De allerjongsten kunnen worden begeleid in hun ontdekkingsstocht naar de wijde wereld, het hele dorp is in feite een groot en veilig sprookjesbos.



energiecoöperatie ten behoeve van het lokaal opwekken van groene energie en de levering van biogas. Samen met Econuts zou zij experimenten op het gebied van energieopwekking kunnen uitvoeren.

The Yurt Company  
Een bedrijf dat een groep yurts verhuurt aan deelnemers aan congressen en seminars. Ook voorbijgangers kunnen zich aanmelden voor een kort of langer verblijf in een yurt.

Transitie museum  
Het in de voormalige bunker gevestigde museum waar de transitie van oorlog naar vrede, met de historie van de omgeving, en van eindig naar duurzaam in beeld wordt gebracht.

Gezondheidscentrum  
Een gezondheidscentrum voor een veelheid aan therapieën.

Schaapskudde  
Het bieden van een vast onderkomen voor schaapskuddes voor de winter. In de winter kunnen de schapen grazen op de weilanden rondom het dorp of schuilen in de schaapskooi die kan worden gebouwd in het dorp.

Vrijeschool bovenbouw  
De bovenbouw van de Vrijeschool Bergen zou een plek op het terrein kunnen krijgen. Integratie van de leerlingen in diverse activiteiten en gemeenschappelijk gebruik van ruimtes biedt mooie kansen.

### Economie staat ten dienste van het leven. Het is geen doel op zich. Om dat vorm te geven gebruiken we de volgende uitgangspunten:

- de bewoners zijn in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor hun eigen economische situatie,
- in de tweede plaats zijn alle bewoners in gezamenlijkheid verantwoordelijk voor de economische situatie van het dorp als geheel,
- het terrein wordt door de Ecodorp Steunstichting verkregen en beheerd en blijft vooralsnog eigendom van deze stichting, inclusief alle onroerende goederen op het terrein (woningen en gezamenlijke gebouwen),
- een deel van de bestaande loodsen zal worden hergebruikt voor economische activiteiten als restaurants, winkels, ateliers, een theaterzaal, een werkplaats, een museum, etc.,
- de bewoners betalen slechts een geringe vergoeding voor het gebruik van de (on)roerende goederen op het terrein, zodanig dat de financiële lasten geen belemmering vormen voor de eigen ontwikkeling en de deelname aan de gemeenschap,
- duurzame productie- en consumptiepatronen zijn cyclisch, en imiteren de cyclische processen in de natuur zoveel mogelijk,
- er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van lokale grondstoffen producten en economische interactie vindt zoveel mogelijk plaats met de directe omgeving,
- 'Wat we samen willen, dat doen we ook samen'. Samen leven en samen werken zijn belangrijke basisopvattingen van het ecodorp. De bewoners zijn zoveel mogelijk lokaal zelfvoorzienend en co-creatie en co-evaluatie wordt op alle facetten van het ecodorp toegepast: bouw en onderhoud van het terrein, gebouwen en infrastructuur, voedselproductie, educatie, etc.,
- het proces is belangrijker dan het resultaat,
- op den duur heeft het ecodorp een eigen ruilmiddel. Tot die tijd en om handelsverkeer met de directe omgeving mogelijk te houden, wordt gebruik gemaakt van de euro. Indien nodig, streeft het ecodorp ernaar samen te werken met banken die hun beleid baseren op inclusiviteit, integriteit en innovatie.

Gedicht: Oriah Mountain Dreamer

Ik hoef niet te weten hoe jij in je onderhoud voorziet  
Wat ik graag wil weten is waar jij voor gaat en of jij het aandurft  
Oog in oog te staan met de verlangens van je hart  
Het interesseert me niet hoe oud je bent maar wel of je het aandurft  
voor gek te staan  
Omwille van de liefde, omwille van je dromen,  
omwille van het avontuur dat leven heet

Het maakt niet uit welke planeten jouw horoscoop beïnvloeden  
Waar het mij om gaat is of je ooit tot de kern van je verdriet  
bent doorgedrongen  
En of de verraderlijkheden en beproevingen van het leven je juist ontvan-  
kelijk hebben gemaakt  
Of dat deze je hebben doen terugdeinzen en afsluiten uit angst voor nog  
meer pijn  
Wat ik wil weten is of jij de pijn, die van mij of van jezelf, kunt laten zijn  
Zonder een vinger te verroeren, zonder het te verbergen,  
te laten verdwijnen of vast te houden

Ik wil weten of je vreugde kunt zijn, de mijne of de jouwe  
Of je durft te dansen vanuit je oerkracht, in totale extase  
Van top tot teen, zonder je in te houden door op je hoede te zijn  
Realistisch of rationeel te zijn, zonder je te laten afremmen  
Door herinnering aan beperking vanuit je menselijk bestaan  
Het kan mij niet schelen of je verhaal waar is of niet  
Wat ik zou willen weten is of je anderen durft af te wijzen om  
trouw te zijn aan jezelf

Of jij het aandurft voor verrader te worden uitgemaakt  
Om verschoond te blijven van verraad vanuit je ziel  
Geef me een bewijs van je trouw  
opdat ik zal weten dat je te vertrouwen bent  
Ben jij in staat schoonheid te zien, ook al is niet iedere dag even mooi  
En is het leven zelf voor jou de bron waaruit je levenskracht kunt putten  
Kun jij leven met fouten, zwakheden en kwetsbaarheid, die van jou en mij  
En toch aan de rand van een meer staan  
en luidkeels tegen het zilver van de maan roepen: YES !!!

Ik hoef niet te weten waar je woont, of hoeveel geld je hebt  
Wat ik graag wil weten is of je het op kunt brengen  
Om na een nacht vol wanhoop, tot in het diepst van je ziel gekwetst  
Op te staan, en datgene te doen wat er gedaan moet worden  
voor je kinderen  
Ik hoef niet te weten wie je bent of hoe je hier gekomen bent  
Wat ik wil weten is of je zonder terughoudendheid bereid bent  
met mij door het vuur te gaan

Het gaat niet om waar, wat en met wie je hebt gestudeerd  
Voor mij is het van groot belang, van jou te horen welke innerlijke kracht  
Jouw steun en toeverlaat is als al het andere om je heen is weggevallen  
Of je alleen kunt zijn met jezelf en of jij het werkelijk goed hebt met jezelf  
Wanneer het stil wordt, in eenzaamheid'

Oriah Mountain Dreamer, Indiaanse Oudste

Het vormen van een bewonersgroep kost tijd en is een ingewikkeld proces. Niet voor niets is een van de pijlers van het Ecodorp Bergen ‘sociale aspecten’. ‘Wij’ zijn ons ervan bewust dat de sociale aspecten een bepalende factor zijn om met elkaar een succesvol ecodorp te maken.

## WIE ZIJN WIJ?

‘Wij’ zijn alle deelnemers van het initiatief Ecodorp Bergen. De deelnemersgroep bestaat uit een kern van ongeveer 20 personen, bestaande uit leden en aspirant-leden. Daarnaast is er een vriendenkring van ongeveer 80 personen die het initiatief ondersteunen, elk op zijn eigen manier, met als gemeenschappelijk doel de realisatie van het Ecodorp Bergen.

### Deelnemers

Door alle deelnemers wordt gezamenlijk vormgegeven aan alle aspecten van het ecodorp, op basis van de gezamenlijke visie, missie en doelen.

Er worden regelmatig Dorpskring vergadering gehouden en er vinden op eigen initiatief bijeenkomsten plaats in kleinere kringen (werkgroepen), waarbij vooral zaken besproken worden over een specifiek onderwerp.

De groep deelnemers is georganiseerd volgens het sociocratische principe. Dit geeft optimale betrokkenheid van iedere deelnemer en het werkt bovendien verbindend.



Van links naar rechts: Jan, Erwin, Jos, Fredjan, Digna, Marga en Martjan

Ook worden er op regelmatige basis verbindingweekenden georganiseerd, die vooral bedoeld zijn om nader tot elkaar te komen, zodat samen leven voldoende tijd krijgt om zich te ontwikkelen.

### Vrienden

Ieder die op enigerlei wijze wil bijdragen aan de realisatie van het dorp

kan vriend worden van Ecodorp Bergen. Een kleine, jaarlijkse financiële bijdrage wordt gevraagd en de vriend wordt in ruil daarvoor op de hoogte gehouden van de laatste ontwikkelingen. Ook worden er activiteiten georganiseerd waar vrienden aan kunnen deelnemen (als onderdeel van de verbindingweekenden).

### Nieuwkomers

Diversiteit in de groep is belangrijk, er is ruime aandacht voor het idee dat iedereen, ook nieuw geïnteresseerden, zich mogen en kunnen ontplooiën, kinderen inclusief en er wordt daarom ook geen plan gemaakt, waar vervolgens mensen bij worden gezocht, nee, het gaat juist andersom: mensen die deelnemer zijn geworden (lid) kunnen gelijk meebeslissen in de gaande gang van zaken.

Om ervoor te zorgen dat nieuwkomers zich thuis voelen tussen de deelnemers en vice versa, is er een kennismakingstraject vastgesteld dat onder andere bestaat uit een vragenlijst en deelname aan verbindingdagen. Je kunt dan eerst aspirant-lid worden en tijdens het kennismakingstraject wordt vanzelf duidelijk of je je ook wilt en kunt gaan inzetten als lid van Ecodorp Bergen.



Werken voor het Ecodorp.

**Een heel dorp op zetten gaat gepaard met durf en behoedzaamheid. Ook op financieel gebied. Juist omdat we een andere manier van samenleven vorm willen geven, is het van wezenlijk belang om ook de financieel economische aspecten op een andere dan gebruikelijke wijze vorm te geven.**

# FINANCIERING

Een heel dorp op zetten gaat gepaard met durf en behoedzaamheid. Ook op financieel gebied!

Juist omdat we een andere manier van samenleven vorm willen geven, is het van wezenlijk belang om ook de financieel economische aspecten op een andere dan gebruikelijke wijze vorm te geven.

Een van de uitgangspunten daarbij is dat de financiële lasten duurzaam gedragen kunnen worden en dat een ieder de financiële verantwoordelijkheid kan blijven dragen, zonder dat de economische aspecten de andere kanten van het leven overheersend en negatief beïnvloeden.

Op basis van de voorlopige cijfers die we nu kennen, komen we tot de volgende berekening: iedere volwassen bewoner legt tenminste € 30.000,- in. Daarnaast betalen bewoners huur voor de woonruimte van € 200,- tot € 300,- per maand en zij werken een

aantal dagdelen per week voor het ecodorp.

Woningen in het ecodorp blijven eigendom van de gemeenschap. De financiering van de opstallen vindt plaats via inbreng van geld van de bewoners en bijvoorbeeld een hypo-

fors aankoopbedrag voor de grond. Uit de berekening volgt dat dit resulteert in te grote financiële lasten voor de bewoners.

In de tweede variant wordt een deel van de grond in kavels verkocht waardoor de lasten flink dalen. Een groot

**Ons voorstel is variant drie: Wij mogen gebruik maken van de grond, waarvan wij geen eigenaar zijn, maar wel het woon-/gebruiksrecht hebben.**

**Dit geeft een duurzame basis voor de gemeenschap en maakt de gewenste geleidelijke groei van het dorp mogelijk.**

thecaire lening op basis van partiële aansprakelijkheid. Bij wisseling van bewoner krijgt de vertrekkende bewoner zijn/haar inleg in overleg met de stichting, terug. In de bijlage is de financiering van de grond en opstallen en een deel van de exploitatie in drie varianten uitgewerkt.

De eerste variant is gebaseerd op een

nadeel van deze variant is dat er beïnvloedend minder mensen in de ecodorp gemeenschap kunnen wonen.

Ons voorstel is variant drie: Wij mogen gebruik maken van de grond, waarvan wij geen eigenaar zijn, maar wel het woon-/gebruiksrecht hebben. Dit geeft een duurzame basis voor de gemeenschap en maakt de gewenste

geleidelijke groei van het dorp mogelijk. Deze variant kan op verschillende manieren gerealiseerd worden:

A) via de Ecodorp Steunstichting wordt voldoende geld aangetrokken van derden om de grond te verwerven de kosten voor opstallen en infrastructuur onder gunstige voorwaarden te verkrijgen.

B) de overheid ziet het belang en de voordelen van ecodorp initiatieven in, voor de maatschappij als totaal, en stelt de grond belangeloos en langdurig ter beschikking. De ecodorp Steunstichting draagt zorg voor de financiering van de ontwikkeling van infrastructuur en opstallen.

De posten zelfwerkzaamheid geven aan dat de bewoners zelf het terrein zo veel mogelijk eigenhandig vorm geven, met indien nodig ingehuurd professionele vakmensen.

## BIJLAGE

### Financierings/exploitatieopzet Ecodorp Bergen

#### A. begroting terrein

Varianten (inleg bewoners steeds totaal 2.750.000 euro):

- variant 1: koopsom grond 6.000.000

- variant 2: koopsom grond 6.000.000, doorverkopen grond voor 3.600.000 (12 kavels a 1000 m2 a 300 euro per m2),

- variant 3: koopsom grond 0 euro

NB: alle benoemde bedragen zijn met zorg bepaalde schattingen

UITGAVEN	Variant 1 en 2	Variant 3
-		
Koopsom grond	6.000.000	0
Kosten koper ca 10% (o.b.v. overdrachtsbelasting 6%, aktes, taxatiekosten e.d.)	600.000	10.000
Vorbereidende grondwerkzaamheden		
- grondwerk (beton weghalen)	300.000	
- eventueel: verplichte sloop	250.000	
- bouwrijp maken	150.000	
- infrastructuur/leidingen	150.000	
- inrichten terrein	150.000	
- staartkosten 10%	100.000	
- onvoorzien 5%	55.000	
- BTW 20%	231.000	
totaal grondwerk incl staart en BTW	1.386.000	
<i>- af: besparing door zelfwerkzaamheid</i>		
<i>grondwerk</i>	<i>200.000</i>	
<i>sloop</i>	<i>225.000</i>	
<i>bouwrijp maken</i>	<i>100.000</i>	
<i>infrastructuur</i>	<i>50.000</i>	
<i>inrichten terrein</i>	<i>75.000</i>	
<i>BTW</i>	<i>130.000</i>	
<i>totaal zelfwerkzaamheid</i>	<i>780.000</i>	
kosten incl. zelfwerkzaamheid	606.000	606.000
Vorbereiding		
Organisatie		
- advisering/studie sociocratie	5.000	5.000
- opzetten rechtspersoon	1.500	1.500
- aansturing zelfwerkzaamheid	50.000	50.000
- architect, adviseurs	25.000	25.000
Onvoorzien algemeen	25.000	25.000
<b>Totale uitgaven</b>	<b>7.312.500</b>	<b>722.500</b>

#### FINANCIERING

	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Hypotheek voor aankoop grond	6.722.500	3.122.500	0
Verkoop maximaal 12 kavels a 1000 m2 a 300 euro/m2 en/of grond school en/of grond + opstallen 2 woningen		3.600.000	
CPO-subsidie	15.000	15.000	15.000
Overige subsidies (Provincie, Europa)	500.000	500.000	500.000
Aandelen/crowd funding e.d.	75.000	75.000	75.000
Eigen geld/inleg	0	0	132.500
<b>Totale financiering</b>	<b>7.312.500</b>	<b>7.312.500</b>	<b>722.500</b>

#### LASTEN

	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Rente en aflossing			
- 60% hypotheek (annuitair, 30 jaar, 6%)	290.194	134.791	0
- 40% hypotheek (aflossingsvrij, 30 jaar, 6%)	161.340	74.940	0
Vaste lasten eigenaar			
- OZB, verzekering, aansprakelijkheid	60.000	50.000	60.000
Diversen:			
- algemene lasten	20.000	20.000	20.000
- lasten stichting	10.000	10.000	10.000
- reserve onderhoud en beheer terrein ca 0,5%	30.000	30.000	30.000
- leegstandsreserve/inkomstenderving ca 2%	146.250	146.250	14.450
<b>Lasten per jaar</b>	<b>717.784</b>	<b>465.981</b>	<b>134.450</b>

#### BATEN

	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Opbrengsten totaal *) (variant 1 exclusief opbrengst te bebouwen m2 verkochte kavels)	416.100	249.660	416.100
<i>Extra bijdrage gebruikerslasten</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Totale baten</b>	<b>416.100</b>	<b>249.660</b>	<b>416.100</b>
Overschot / tekort op de grondexploitatie -> overschot in te zetten voor exploitatie opstallen	-301.684	-216.321	281.650

\*) specificatie opbrengsten:

obv maximaal bebouwd oppervlak 2000 m2 maximale bouwhoogte 11 m \_ max ca 3 bouwlagen

aanname: totaal maximaal 5000 – 6000 m2

voor variant 2 te verhuren oppervlak 12 x 150m2 kleiner in verband met bebouwing op verkochte kavels



## Financierings/exploitatieopzet Ecodorp Bergen

### B. begroting opstallen

#### UITGAVEN

	Variant 1	Variant 2	Variant 3
<b>Bouwkosten</b>			
- bouwkosten 5000 m2, 1000 euro/m2	5.000.000		5.000.000
- bouwkosten min evenredig deel oppervlak verkochte kavels		3.200.000	
- staartkosten 10%	500.000	320.000	500.000
- BTW 20%	1.100.000	704.000	1.100.000
- onvoorzien 2%	132.000	844.800	132.000
<b>totaal bouw incl staart en BTW</b>	<b>6.732.000</b>	<b>5.068.800</b>	<b>6.732.000</b>
- af: besparing door zelfwerkzaamheid	2.000.000	1.500.000	2.000.000
<b>kosten inclusief zelfwerkzaamheid</b>	<b>4.732.000</b>	<b>3.568.800</b>	<b>4.732.000</b>
<b>Vorbereiding</b>			
<b>Organisatie</b>			
- aansturing zelfwerkzaamheid	100.000	75.000	100.000
- architect, adviseurs	50.000	40.000	50.000
- leges (bouwvergunningen)	108.836	82.082	108.836
Onvoorzien algemeen	25.000	20.000	25.000
<b>Totale uitgaven</b>	<b>5.015.836</b>	<b>3.785.882</b>	<b>5.015.836</b>

#### FINANCIERING

	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Hypothec voor bouw opstallen	2.065.836	1.735.882	2.198.336
Subsidies (Provincie, Europa, ...)	500.000	500.000	500.000
Aandelen/crowd funding e.d.	50.000	50.000	50.000
Eigen geld 80 x 30.000,-	2.400.000		2.400.000
Eigen geld 50 x 30.000,-		1.500.000	
Eigen geld reeds benut voor grondkosten (zie grondexploitatie)			(132.500)
<b>Totale financiering</b>	<b>5.015.836</b>	<b>3.785.882</b>	<b>5.015.836</b>

#### LASTEN

<b>Rente en aflossing</b>			
- 60% hypotheek (annuitair, 30 jaar, 6%)	89.177	74.934	94.897
- 40% hypotheek (aflossingsvrij, 30 jaar, 6%)	49.580	41.661	52.760
<b>Diversen:</b>			
- reserve onderhoud opstallen ca 1,25%	90.000	60.000	90.000
- leegstandsreserve/inkomstenderving ca 2%	100.317	75.718	100.317
<b>Lasten per jaar</b>	<b>228.757</b>	<b>176.595</b>	<b>237.657</b>

#### BATEN

Overschot grondexploitatie	(301.684)	(216.321)	281.650
Extra Bijdrage gebruikerslasten	0	0	0
<b>Totale baten</b>	<b>(301.684)</b>	<b>(216.321)</b>	<b>281.650</b>
Overschot / tekort op de exploitatie	(530.442)	(392.916)	43.993

### Inkomsten uit huren en bedrijfswinsten (vanaf 5 jaar na de oprichting)

wie	wat	aantal	huur per maand per eenh	huur per maand totaal	huur per jaar totaal	winst tbv ecodorp* per jaar
Academie Tokodu*	evenementen e.d. cursussen e.d.			500 2.000	6.000 24.000	10.000 25.000
Ateliers Ecodorp Bergen		20	200	4.000	48.000	
Restaurant*				750	9.000	2.000
ToDo winkel*				450	5.400	5.000
ToDo professioneel tuindersbedrijf				400	4.800	
ToDO tuiniers				100	1.200	
ToDo bouw*				750	9.000	1.000
Kringloopatelier*				200	2.400	1.000
Hout- en metaalwerkplaats*				200	2.400	500
Econuts				150	1.800	
Lokale energiecoöperatie*				200	2.400	5.000
The Yurt Company				750	9.000	
Transitiemuseum				200	2.400	
Sprookjesland				200	2.400	
Gezondheidscentrum				1.000	12.000	
Schaapskudde				200	2.400	
huur bewoners (kleine woonruimte), excl energiekosten		25	200	5.000	60.000	
huur bewoners (grotere woonruimte), excl energiekosten		25	300	7.500	90.000	
eenheid in groepswoning (80 volwassenen + 20 kinderen)		30	200	6.000	72.000	
<b>totaal</b>					366.600	49.500
<b>totaal huur en winst per jaar</b>						<b>416.100</b>

\* deze bedrijven behoren tot het ecodorp waardoor de bedrijfswinsten tot inkomsten van het ecodorp gerekend worden.

## colofon

Deze prospectus is tot stand gekomen door een gezamenlijke inspanning van diverse deelnemers en vrienden van het initiatief Ecodorp Bergen.

De deelnemers van Ecodorp Bergen zijn verenigd in de Stichting Ecodorp Bergen i.o. en zijn bereikbaar via:

[www.ecodorpbergen.nl](http://www.ecodorpbergen.nl)  
[info@ecodorpbergen.nl](mailto:info@ecodorpbergen.nl)

Soestduinen, september 2012

