



# OAK TREE PROJECTS

Bijzondere huizen voor bijzondere mensen

Jaarverslag 2017 - 2018

# Inhoudsopgave

1. Missie.....	2
1.1. Strategische pijlers.....	3
1.2. Doelgroep.....	4
2. Projecten.....	5
3. Een coöperatie met sociaal oogmerk.....	6
3.1. De ICA principes .....	7
3.2. Erkenning NRC.....	8
3.3. Bijzonder verslag sociaal oogmerk.....	9
4. Partnerships .....	10
5. De Oak Tree Community .....	12

# 1. Missie

## Bijzondere huizen voor bijzondere mensen

Oak Tree Projects bouwt actief aan een betaalbare en inclusieve samenleving voor (jong)volwassenen met een ondersteuningsnood.

Hiervoor bouwen wij samen met de bewoners, familieleden en sympathisanten Oak Tree huizen, telkens in cohousing projecten, waar vier tot vijf personen begeleid zelfstandig kunnen wonen.

Oak Tree Project cvba-so werd in juli 2017 opgericht met als missie actief mee te bouwen aan een betaalbare en inclusieve samenleving voor (jong)volwassenen met een ondersteuningsnood. Oak Tree Projects is een coöperatie van bewoners, hun familieleden en sympathisanten. Samen bouwen zij Oak Tree huizen, telkens in cohousing projecten, waar ze 4, 5 of 6 studio's in voorzien voor begeleid zelfstandig wonen.

Hoewel deze manier van inclusief samenleven open staat voor alle volwassenen, spreekt ze vooral de jongvolwassenen aan.



## 1.1. Strategische pijlers

Om die missie te realiseren heeft Oak Tree Projects zich het voorbije boekjaar gebaseerd op vijf strategische pijlers. Alle beslissingen werden aan deze vijf pijlers afgetoetst: zelfbeschikking, kwalitatief wonen, betaalbaarheid, participatie en inclusie.

### 1. Zelfbeschikking

Zelfbeschikking betekent dat iedere bewoner beschikt over het eigen zorgbudget en ook zelf beslist op welke manier deze te gebruiken. Een voorbeeld van een beslissing die genomen werd op basis van deze pijler, is om zorginstellingen geen studio's te laten huren voor hun 'cliënten', net omdat zij eisen dat de bewoners de zorg enkel bij hen afnemen. Het recht op wonen mag niet gekoppeld zijn aan het inkopen van zorg. Deze pijler is voor Oak Tree Projects heel belangrijk.

### 2. Kwalitatief wonen

Kwalitatief wonen betekent kiezen voor een duurzame woonoplossing. Alle studio's zijn nieuwbouw, bijna energie neutraal en liggen in duurzame cohousing buurten, op wandel- of fietsafstand van dorpskern of openbaar vervoer. Oak Tree Projects maakt bewust de keuze om duurzaam om te gaan met de beschikbare ruimte in Vlaanderen.

### 3. Betaalbaarheid

De betaalbaarheid is een belangrijke pijler en hangt nauw samen met het sociaal oogmerk van de coöperatie. De huur van de studio's moet betaalbaar blijven voor de bewoners, de projecten moeten betaalbaar zijn voor de coöperatie.

### 4. Participatie

Participatie van de bewoners vindt Oak Tree Projects belangrijk. Niet alleen als aandeelhouder in de coöperatie, maar ook als bewoner van het Oak Tree huis en als buur in de cohousing gemeenschap. Dat uit zich zowel in het mee beslissen over de bouw en de inrichting van de studio (bijvoorbeeld welke

keukenkastjes), als in het deelnemen aan de activiteiten van de cohousing groep.

## 5. Inclusie

De pijler inclusie zit – net als betaalbaarheid – mee vervat in de missie. Alle projecten van het voorbije boekjaar faciliteren zoveel mogelijk het inclusief samen wonen en leven. Oak Tree Projects koos daarom expliciet voor Oak Tree huizen in cohousing projecten en niet voor een huis in de straat, waar bewoners anoniem wonen.

## 1.2. Doelgroep

In 2017 startte Oak Tree Projects voor de doelgroep '(jong)volwassenen met een ondersteuningsnood' die begeleid zelfstandig kunnen en willen wonen in een cohousing gemeenschap.

Vanuit de strategische pijler betaalbaarheid werd in 2017 ook een aanvraag tot erkenning bij het VAPH ingediend én verkregen, waardoor Oak Tree Projects mag bouwen aan 6% en een korting krijgt op de onroerende voorheffing. Voorwaarde van het VAPH is dat de bewoners een erkende zorgvraag hebben bij het VAPH.

In de loop van 2018 heeft de Raad van Bestuur hier lang over gedebatteerd met het VAPH, intern over gediscussieerd en nagedacht, en unaniem besloten om de erkenning te behouden en de voorwaarden, zoals opgelegd door het VAPH, te volgen. De financiële voordelen van de erkenning zorgen ervoor dat de projecten betaalbaar blijven. Zeker in de startup fase van de coöperatie is dat van cruciaal belang.

Dat betekent dat de doelgroep in de loop van het eerste boekjaar werd gewijzigd naar '(jong)volwassenen met een ondersteuningsnood en een **erkende zorgvraag bij het VAPH**, die begeleid zelfstandig kunnen en willen wonen in een cohousing gemeenschap'.

Eens de coöperatie groeit, en er meer financiële armslag is, kan gekeken worden naar oplossingen om deze doelgroep uit te breiden.

## 2. Projecten

In het boekjaar 2017-2018 werden vier projecten opgestart, twee in bouwfase, twee in architectuurfase. Een mooi overzicht in woord en beeld, is terug te vinden in het nieuwsbericht van eind 2018: <https://www.oaktreeprojects.be/nieuws/projecten-in-beeld-2018>.



### Bouwfase

- Wigg & Co, Wiggmaal, waarvan alle 4 de studio's toegewezen zijn, zal klaar zijn voor verhuis vermoedelijk begin 2020 (jan/feb).
- Qville, Essen, met 5 studio's, waarvan 2 reeds toegewezen, zal klaar zijn voor verhuis in het najaar van 2019.

### Architectuurfase

- Papiermoleken, Bierbeek, met 5 studio's, inmiddels allemaal gereserveerd.
- Negenhoek, Kortenberg, initieel voorzien voor 1 rolstoelappartement en 5 studio's, maar vanwege de grote vraag naar éénpersoonstudio's, worden het 6 studio's, waarvan op dit moment nog één studio vrij is.

### 3. Een coöperatie met sociaal oogmerk

Om de missie te realiseren werd bij de oprichting expliciet gekozen voor een coöperatieve vennootschapsvorm. Maar wat is dat nu precies, een coöperatie, en wat betekent dat concreet?

De definitie van een coöperatie is volgens de Internationale Coöperatieve Alliantie:

*"... een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke economische, sociale en culturele behoeften en ambities te behartigen door middel van een onderneming waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren"*

Met andere woorden, samen ondernemen, samen verantwoordelijkheid nemen en samen de centen delen. De aandeelhouders (bewoners, familie en sympathisanten) zijn samen eigenaar, nemen samen de beslissingen (verantwoordelijkheid), en delen in de voordelen, nl. betaalbaar wonen, maar ook dividend als er winst wordt gemaakt.



### 3.1. De ICA principes

De Internationale Coöperatieve Alliantie heeft om coöperaties te ondersteunen, zeven principes neergeschreven die het voorbije boekjaar ook voor Oak Tree Projects als kompas fungeerden.

#### 1. Vrijwillig en open lidmaatschap

Oak Tree Projects is een vrijwillige organisatie en staat open voor iedereen die van de dienstverlening gebruik wil maken, die onze missie wil onderschrijven of zich betrokken voelt door het project. Niemand wordt uitgesloten.

#### 2. Democratische controle door de leden

Oak Tree Projects is een democratische organisatie, gecontroleerd door de leden (alle aandeelhouders dus), die actief deelnemen aan het beleid en de besluitvorming. De Algemene Vergadering is hiervoor het instrument. Alle aandeelhouders mogen vragen stellen en mee beslissen. Iedereen heeft één stem, onafhankelijk van het ingebrachte kapitaal.

#### 3. Economische participatie vanwege de leden

Iedere aandeelhouder heeft bijgedragen aan het gezamenlijke kapitaal van de coöperatie. De aandelen zijn op naam en niet overdraagbaar. Aandeelhouders kiezen bewust voor de coöperatie, niet voor een eventuele financiële meerwaarde van verkoop van aandelen. Bij winst, beslissen alle aandeelhouders samen over de bestemming ervan. Dat kan zijn het uitkeren van een dividend, het opbouwen van reserves, of het opnieuw investeren in de coöperatie.

#### 4. Autonomie en onafhankelijkheid

Oak Tree Projects is een autonome zelforganisatie, gecontroleerd door de leden, en niet afhankelijk van rechtstreekse subsidies. Bij onderhandelingen met andere ondernemingen, zoals bijvoorbeeld financiers, is het belangrijk de autonomie te bewaken, en ervoor te zorgen dat deze ondernemingen geen zeggenschap krijgen over de coöperatie.



## 5. Onderwijs, vorming en informatieverstrekking

Zowel aandeelhouders als bestuurders krijgen de kans om goed geïnformeerd beslissingen te nemen en te besturen. De informatieverstrekking gebeurt via verschillende kanalen: maandelijkse informatiesessies, website, nieuwsbrief, social media (Facebook), flyer. Daarnaast verlenen zij ook advies aan andere organisaties op vlak van huisvesting voor begeleid zelfstandig wonen.

## 6. Samenwerking tussen coöperaties

Bij het aangaan van samenwerkingen, kiest Oak Tree Projects bij voorkeur voor samenwerkingsverbanden met andere coöperaties, om op die manier de coöperatieve beweging te versterken.

## 7. Aandacht voor de gemeenschap

Dit principe zit vervat in de missie. Oak Tree Projects vervult een maatschappelijke nood en creëert daardoor niet alleen een meerwaarde voor de bewoners, maar voor de gemeenschap als geheel.

Meer informatie over deze ICA principes vind je op de website van Coopkracht:

<https://cooperatiefvlaanderen.be/de-7-cooperatieve-principes-ica-principes>

## 3.2. Erkenning NRC

Oak Tree Projects werd erkend door de Nationale Raad voor de Coöperatie. Dit is een keurmerk vanwege de Federale overheid en garandeert dat de coöperatie volgens deze coöperatieve principes werkt.



### 3.3. Bijzonder verslag sociaal oogmerk

Naast de keuze voor een coöperatie heeft Oak Tree Projects bij de opstart ook expliciet gekozen voor een sociaal oogmerk: het betaalbaar houden van de huurprijzen van de studio's. Aandeelhouders investeren niet om grote winsten te maken, maar om er mee voor te zorgen dat de doelgroep inclusief en betaalbaar kan wonen. Dat is ook zo opgenomen in de statuten.

Ook ons sociaal oogmerk is erkend door de Nationale Raad van de Coöperatie. Deze raad schrijft voor dat een coöperatie met sociaal oogmerk als onderdeel van het jaarverslag ook een bijzonder verslag moet opnemen met een beschrijving van de realisatie van dat sociale oogmerk.

Oak Tree Projects heeft tijdens het boekjaar 2017-2018 op volgende manier het sociale oogmerk gerealiseerd:

- Betaalbaarheid is opgenomen als één van de vijf pijlers waartegen alle beslissingen afgewogen worden.
- Huurprijzen worden bepaald op basis van de werkelijke projectprijs, en niet op basis van een vooropgesteld rendement.
- Huurprijzen zijn inclusief dienstverleningsbijdrage en dus transparant.

De exacte huurprijs van een studio is uiteraard afhankelijk van een aantal factoren: aantal studio's per project, de regio, de bruto vloer oppervlakte, al dan niet rolstoeltoegankelijk. Voor de projecten van 2017-2018 liggen de huurprijzen tussen 390 euro voor een kleine studio in een goedkopere regio en 590 euro voor een rolstoeltoegankelijke studio in een duurdere regio.

## 4. Partnerships

Een coöperatie is geen eiland. Samenwerken met de juiste partners werkt versterkend. Oak Tree Projects heeft het voorbije boekjaar dan ook een aantal duurzame relaties opgebouwd.

### Inhoudelijk

- Opleidingen, mentorship en netwerking via start it @ KBC, een accelerator voor startende ondernemingen.
- Een social impact traject via de Social Grow sessions van Johnson en Johnson i.s.m. de Sociale Innovatiefabriek.
- Vorming en bijscholing via lidmaatschap van Coopkracht vzw, vereniging voor coöperatief ondernemen.

### Projectontwikkeling

- Cohousing Projects is een coöperatie die cohousing groepen begeleidt van begin tot eind. De projecten Wijk & Co, Negenhoek en Papiermoleken worden samen met hen gerealiseerd. Dankzij de nauwe samenwerking kon Oak Tree Projects bijvoorbeeld al vroeg instappen in Papiermoleken via de aankoop van Cohousing Projects aandelen.
- Heem cohousing is een projectontwikkelaar die zich specialiseert in cohousing projecten. Heem is de partner voor Qville.

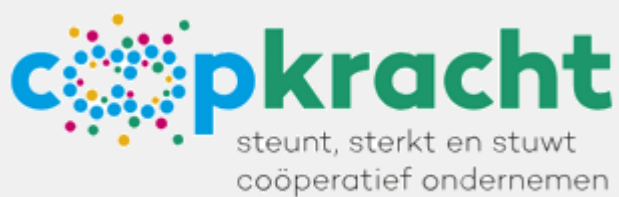
Beide partnerships verlopen zeer positief en zullen ook in 2019 nieuwe projecten mogelijk maken.

### Financiering

- Hefboom is partner voor de hypothecaire financiering van de eerste twee projecten in bouw. Hefboom is een coöperatieve investeringsmaatschappij, die enkel duurzame projecten financiert, met geld van aandeelhouders die kiezen voor een sociale meerwaarde in plaats van grote winst. De eerste twee projecten, Qville en Wijk & Co, worden dus gefinancierd door de gemeenschap.
- PMV, de investeringsmaatschappij van de Vlaamse overheid verstrekte een achtergestelde lening zodat Danaë Van den bossche sinds november 2018

betaald en voltijds aan de slag kan voor Oak Tree Projects. Tot die tijd werkte Danaë vrijwillig en onbezoldigd als gedelegeerd bestuurder, naast haar toenmalige voltijdse job. PMV schrijft in hun jaarverslag dat Oak Tree Projects een antwoord creëert op een grote maatschappelijke vraag, en dat op een rendabele manier.

Naast financiering stonden deze beide partners ook in voor financieel advies, waardoor het financieel plan van de coöperatie werd versterkt.



START IT  
@KBC

## SOCIAL GROW SESSIONS

SAMEN WERKEN AAN JOUW SOCIAL IMPACT



Cohousing  
PROJECTS




## 5. De Oak Tree Community

Eind 2018 presenteerde Oak Tree Projects de community zoals ze toen was. Met de huidige reservatie in de vier projecten, en de aanpassing van het aantal studio's in Negenhoek, zijn dat 20 inclusieve woonplekken, waarvan reeds 16 bewoners zijn gekend.


### De Oak Tree Community in 2018

**4** Oak Tree huizen in opbouw in evenveel cohousing projecten

 **19** inclusieve woonplekken **13** toekomstige bewoners 

 drie bestuursleden

+


 talloze vrijwilligers


= vele uren werk na de traditionele werkdag en in het weekend

**48** Aandeelhouders van Oak Tree Projects cvba-so

**15** Gulle schenkers voor Oak Tree vzw

bewoners, familieleden, vrienden, sympathisanten en investeerders

 **341** Facebook volgers

 **155** Nieuwsbrief abonnees

Doe met ons mee. [www.oaktreeprojects.be](http://www.oaktreeprojects.be)