



OAK TREE PROJECTS

Bijzondere huizen voor bijzondere mensen

Jaarverslag 2019

Inhoudsopgave

1. Missie en strategie.....	2
Vijf strategische pijlers.....	2
Doelgroep.....	5
Doelstellingen 2019.....	6
Van startup naar volwaardige coöperatie.....	8
2. Projecten.....	9
3. Sociale impact meting.....	12
4. Oak Tree Projects in de prijzen.....	13
5. Bijzonder verslag sociaal oogmerk.....	14
6. Partnerships.....	15
7. Oak Tree vzw.....	17

1. Missie en strategie

De missie van Oak Tree Projects blijft: actief 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.

Vijf strategische pijlers

Om die missie te realiseren heeft Oak Tree Projects zich ook het voorbije boekjaar gebaseerd op de 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.

Oak Tree Projects heeft zich het voorbije jaar vooral opgesteld als coördinator en mediator tussen de bewoners en de zorgpartners in de buurt. Voorzieningen die vragen om een structurele samenwerking met Oak Tree Projects komen enkel in aanmerking als het zelfbeschikkingsrecht gegarandeerd blijft en bewoners niet moeten verhuizen als ze een andere zorgpartner kiezen.

2. Kwalitatief wonen

Kwalitatief wonen betekent kiezen voor een duurzame woonoplossing: moderne studio's waar levenslang wonen mogelijk is en die voldoen aan de hedendaagse kwaliteitseisen.

Oak Tree Projects kiest ook bewust voor compact wonen, in combinatie met cohousing. Meer info in dit nieuwsbericht op de website: [Waarom we kiezen voor compact wonen](#).

De zes opgestarte projecten in 2019 zijn alle nieuwbouw projecten waar alle kwaliteitseisen al van bij de start meegegeven zijn. Ook bij de occasionele projecten waar Oak Tree Projects zelf geen eigenaar is, zijn de kwaliteitseisen mee opgenomen in een engagementsverklaring en is Oak Tree Projects nauw betrokken bij het bouwproces. Een goed voorbeeld hiervan is de samenwerking met Inclusio voor een nieuw project in Wachtebeke.

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.

Oak Tree Projects krijgt veel aanvragen om mee in te stappen in inclusieve bouwprojecten. De pijler betaalbaarheid is de allereerste voorwaarde om het project verder te overwegen. In 2019 werden sommige projecten daarom niet weerhouden.

Voor de projecten die wel weerhouden worden, én voldoen aan alle vijf de pijlers, zorgt Oak Tree Projects voor een goede financieringsmix van investeringen door bewoners en hun netwerk enerzijds, en externe investeerders en bankleningen anderzijds om zo de betaalbaarheid van de projecten te blijven garanderen. Ook werden bijkomende inkomsten gerealiseerd door adviesverlening van Oak Tree Projects aan andere partijen.

Daarnaast werd Oak Tree vzw opgestart, met bijzondere aandacht voor minder kapitaalkrachtige bewoners en bewoners zonder uitgebreid netwerk. Meer informatie in punt 7 van dit verslag.

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.

In 2019 namen de meeste (toekomstige) bewoners deel aan één of meer activiteiten die door hun burens werden georganiseerd: een avond gezelschapsspellen spelen, een fietstocht, een zomerpicknick, een weekend aan zee, een concert, klusjesdagen, tuinwerkdagen, etc.

De ambitie van Oak Tree Projects is om toekomstige bewoners al zoveel mogelijk te betrekken van bij het begin van een project. Dat bleek het voorbije jaar niet voor alle bewoners even evident. De beginfase van een project in een cohousing buurt bijvoorbeeld is voor veel bewoners een moeilijke fase. In deze fase werkt de groep samen met de architecten aan de invulling van de buurt, en dat resulteert in plannen die regelmatig veranderen. Voor veel bewoners is dat een bron van stress.

Participatie blijft een evenwichtsoefening tussen de bewoners zoveel mogelijk te betrekken en hen toch niet te overladen met te veel veranderende informatie.

Een voorbeeld uit de praktijk: [Infosessie en bewonersvergadering in Qville](#)

5. Inclusie

De pijler inclusie zit – net als betaalbaarheid – mee vevat in de missie. Projecten die aan alle andere pijlers voldoen, maar geen inclusie kunnen garanderen, worden daarom ook niet opgestart.

Voor Oak Tree Projects is het dan ook belangrijk dat de cohousing projecten zelf bewust kiezen voor een Oak Tree huis. Niet alle projecten kiezen daarvoor. Ook in 2019 besliste een cohousing groep om dit niet te doen. De meerderheid van de projecten kiest echter met volle overtuiging, wat maakt dat het werkelijke inclusieve samenleven dan ook een grote kans van slagen heeft.

Het belangrijkste doel van deze inclusie is een positieve impact op het sociale welbevinden. In juni 2019 startte Oak Tree Projects een 'sociale impact meting'. Deze bevraging zal jaarlijks herhaald worden om zo de evolutie in kaart te brengen en waar nodig de strategie bij te sturen.

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.

Dat betekent dat de doelgroep in de loop van het eerste boekjaar werd gewijzigd naar '(jong)volwassenen met een ondersteuningsnood met een **erkende zorgvraag bij het VAPH** én een **toekenning van een PVB** (persoonsvolgend budget), die begeleid zelfstandig kunnen en willen wonen in een cohousing gemeenschap'. Deze doelgroep werd ook in 2019 aangehouden.

Net zoals het vorige boekjaar bleek ook dit jaar hoe moeilijk het is om deze verenging van de doelgroep te blijven hanteren. Niet iedereen met een ondersteuningsvraag heeft een erkende zorgvraag bij het VAPH, en niet iedereen met een ondersteuningsvraag kan een erkenning van het VAPH krijgen. Voor het VAPH is immers een erkende handicap een basisvoorwaarde, waardoor heel wat (jong)volwassenen uit de boot vallen. Voor Oak Tree Projects blijft dit een heel moeilijk gegeven en het teleurstellen van toekomstige bewoners viel dan ook heel zwaar.

Doelstellingen 2019

Op de algemene vergadering van 2018 heeft Oak Tree Projects drie doelstellingen vastgeklikt.

1. Het kennen van de bewoners voor de vier projecten van 2017-2018
 - ✓ Wijg & Co (Wijgmaal): 4/4
 - ✓ Qville (Essen): 5/5
 - Papiermoleken (Bierbeek): 4/5
 - Negenhoek (Kortenberg): 3/6

Het Oak Tree huis in cohousing Negenhoek werd initieel voorzien voor één rolstoelappartement en vijf studio's, maar vanwege de grote vraag naar éénpersoonsstudio's, werd gekozen voor zes studio's.

Toekomstige bewoners zijn vaak op zoek naar een woonoplossing op korte termijn (zes maanden tot één jaar). Een cohousing project zonder projectontwikkelaar neemt echter gemakkelijk een drietal jaren in beslag. Dat geldt ook voor Papiermoleken en Negenhoek, die beide nog bezig zijn met de vergunningsaanvraag. Van zodra de bouwfase aanvangt, en de opleverdata gekend zijn, zal het geen probleem zijn om de vier resterende studio's toe te wijzen.

2. Het versterken van de werkprocessen
 - ✓ Uitbreiden van de Raad van Bestuur met de nodige expertise:
Op de vorige Algemene Vergadering werd de Raad van Bestuur uitgebreid. Meer achtergrondinformatie over de leden:
<https://oaktreeprojects.be/onze-raad-van-bestuur>.
 - ✓ Samenwerking met juridische partner voor de statuten en contracten:
Oak Tree Projects selecteerde een aantal mogelijke juridische partners en koos daaruit Monard Law als vaste juridische partner voor de aanpassing van de statuten (in kader van de nieuwe vennootschapswetgeving) alsook voor het opstellen van de huurcontracten en het huisreglement.

- ✓ Opstart van een vrijwilligerswerking via Oak Tree vzw:
De vrijwilligers van Oak Tree vzw hebben zich in 2019 vooral toegelegd op fundraising. Vooral de deelname aan Music for Life was een groot succes. De gedoneerde sommen zijn er om de werkingskosten te betalen, zoals verzekering en boekhouding, maar vooral om een aantal specifieke projecten en/of bewoners financieel te ondersteunen. In eerste instantie door extra aandelen B te kopen voor minder kapitaalkrachtige bewoners, en daarnaast iets extra te bekostigen in de projecten, zoals een traplift voor het Oak Tree huis in Wijn & Co en extra keukenapparaten voor Negenhoek. Meer informatie op www.oaktreevzw.be.

- ✓ Eerste bevraging in kader van de sociale impact meting:
In juni 2019 werd de eerste bevraging uitgevoerd voor de sociale impact meting. Meer info in deel 3 van dit jaarverslag.

3. De opstart van zes nieuwe Oak Tree huizen:

- ✓ Eksterlaar (Deurne)
- ✓ Burcht (Zwijndrecht)
- ✓ Minerve (Edegem)
- ✓ De Okelaar (Meise)
- ✓ Chapel (Borgerhout)
- ✓ De Melkerij (Wachtebeke)

Van startup naar volwaardige coöperatie

Oak Tree Projects startte in 2017 met drie bestuurders, in een startup modus. Om de uitbreiding naar een volwaardige coöperatie voor te bereiden, ging voorzitter Michèle – tijdens een postgraduaat Coöperatie ondernemen aan de KU Leuven – op zoek naar wat een goed democratisch bestuur betekent, zowel in de theorie als in de praktijk. En die praktijk vond ze bij de coöperatieve collega's van De Landgenoten, Collectief Goed en Wooncoop. Op basis daarvan heeft ze een voorstel tot ontwerp uitgewerkt voor de governance van de jonge wooncoöperatie die Oak Tree Projects toen nog was. Het proefschrift is te vinden op de website: [Van startup naar coöperatie](#).

Deze volwaardige coöperatie telt ook steeds meer aandeelhouders. In de loop van het boekjaar 2018 veranderde de prospectuswetgeving voor vennootschappen. Oak Tree Projects bvba-so is vrijgesteld van het opstellen van een prospectus vanwege een emissie die kleiner is dan 500.000 euro, maar omdat iedere aandeelhouder meer dan 5000 euro mag investeren, vereist de FSMA wel een informatienota. Tijdens het boekjaar 2019 werd de eerder informele informatienota van de start-up vervangen door een volwaardige [informatienota voor aandeelhouders](#), conform de richtlijnen van de FSMA.

2. Projecten

Bouwfase



Wijg & Co (Wijgmaal)

Vanwege de corona crisis op dit moment een onzekere planning. Hopelijk klaar voor bewoning najaar 2020.



Qville (Essen)

Sinds februari 2020 is het Oak Tree huis volledig bewoond.

Meer informatie op de website: [eerste bewoning in Qville, Essen](#)


Architectuurfase



Papiermoleken (Bierbeek)

Vergunningsaanvraag werd goedgekeurd, maar de burens startten een beroepsprocedure bij de provincie. De beslissing valt in september, waarbij we hopen op een positief resultaat.

Meer informatie over het project op de website: [Cohousing Papiermoleken](#)

	<p>Negenhoek (Kortenberg)</p> <p>De verkavelingsaanvraag werd ingediend, volgende stap is het indienen van de vergunningsaanvraag.</p> <p>Meer informatie over het project op de website: Cohousing Negenhoek</p>
	<p>Eksterlaar (Deurne)</p> <p>De verkavelingsaanvraag werd ingediend. Volgende stap is het indienen van de vergunningsaanvraag.</p> <p>Meer informatie over het project op de website: Cohousing Eksterlaar</p>
	<p>Burcht (Zwijndrecht)</p> <p>Staat voorlopig even on hold.</p> <p>Meer informatie over het project op de website: Cohousing Burcht</p>
	<p>Minerve (Edegem)</p> <p>Bijna klaar voor het indienen van de omgevingsvergunning.</p> <p>Meer informatie over het project op de website: Cohousing Minerve</p>





De Okelaar (Meise)

Klaar voor aankoop in casco.

Aanvraag voor omgevingsvergunning nog in te dienen.

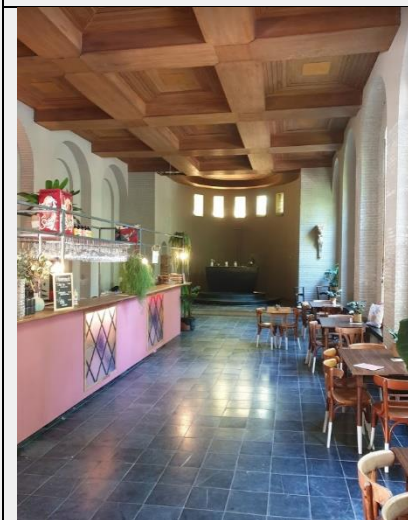
Meer informatie over het project op de website: Cohousing De Okelaar.

Opstartfase



De Melkerij (Wachtebeke)

Een samenwerking tussen Inclusio en een sociaal verhuurkantoor. Er komen zeven aparte Oak Tree studio's, ingeplant tussen de appartementen van het sociaal verhuurkantoor, en een gemeenschappelijk buurthuis.



Chapel (Borgerhout)

Een cohousing in het hart van Antwerpen, gelegen op een oude kloostersite.

Deze cohousing is in volle voorbereiding voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Oak Tee Projects wil hier zes studio's voorzien.

3. Sociale impact meting

In juni 2019 startte Oak Tree Projects een 'sociale impact meting' : een grote bevraging, met als doel de sociale impact van het wonen in een Oak Tree huis te meten, de evolutie van die sociale impact in kaart te brengen en waar nodig de strategie bij te sturen. Deze sociale impact meting zal dan ook jaarlijks herhaald worden.

De (toekomstige) Oak Tree bewoners, hun ouders én hun cohousing buren kregen elk een aparte vragenlijst toegestuurd.

De bevraging van de (toekomstige) Oak Tree bewoners en hun ouders peilde naar het sociale welzijn en welbevinden op dat moment. Deze informatie dient als nulmeting voor de jaarlijkse sociale impact meting.

De bevraging van de cohousing buren peilde naar hun kijk op de komst van de Oak Tree bewoners en gaf al een paar belangrijke inzichten :

- De buren willen graag *alle* Oak Tee bewoners leren kennen. Er is namelijk een groot verschil in perceptie wanneer de Oak Tree bewoners gekend zijn én participeren.
- De buren vragen ook meer duiding bij de moeilijkheden die de bewoners ondervinden ten gevolge van hun beperking. De suggestie van een FAQ per bewoner werd zelfs geopperd. FAQ = lijst met veel gestelde vragen.
- Er zijn grote verschillen, afhankelijk van de fase van het project (opstart, vergunning, bouw, wonen) en of het een kleine of grote cohousing groep is.

4. Oak Tree Projects in de prijzen

In 2019 viel Oak Tree Projects maar liefst twee keer in de prijzen.

1. De Radicale Vernieuwers

Oak Tree Projects werd uit 200 inzendingen gekozen als één van de 10 finalisten van de Radicale Vernieuwers 2019, een initiatief van De Standaard en de Sociale Innovatiefabriek. Meer info in het nieuwsbericht op onze website: [De Radicale Vernieuwers 2019](#).

2. Chivas Venture 2020

Op 16 december 2019 werd Oak Tree Projects ook nog eens geselecteerd als Belgische finalist van de Chivas Venture , een wereldwijde zoektocht naar sociale ondernemers die hun onderneming gebruiken om een betere wereld te creëren. Meer info in het nieuwsbericht op onze website: [Finalist Chivas Venture](#).

Onder normale omstandigheden was hier ook een accelerator programma in London aan verbonden en een wereldwijde finale in Toronto. Vanwege de corona-maatregelen heeft het bestuur van de wedstrijd besloten om het prijzengeld te verdelen onder [de 26 deelnemers](#). Ieder krijgt 40.000 dollar.

5. 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 2019 op volgende manier het sociale oogmerk gerealiseerd:

- Betaalbaarheid is en blijft één van de vijf pijlers waartegen alle beslissingen afgewogen worden. Deze pijler is ook opgenomen in onze missie.
- Huurprijzen worden bepaald op basis van de werkelijke projectprijs, en niet op basis van een vooropgesteld rendement.
- Oak Tree Projects neemt jaarlijks deel aan een aantal projectoproepen en wedstrijden om extra middelen aan te trekken.
- Voor de gevraagde investering werden oplossingen gezocht voor minder kapitaalkrachtige bewoners: spreiding van het aankopen van de aandelen en fundraising via Oak Tree vzw.

Voor de projecten van 2019 liggen de huurprijzen tussen 390 euro voor een kleine studio in een goedkopere regio en 610 euro voor een rolstoeltoegankelijke studio in een duurdere regio.

6. Partnerships

Een coöperatie is geen eiland. Samenwerken met de juiste partners werkt versterkend. Oak Tree Projects heeft het voorbije boekjaar dan ook de reeds opgebouwde duurzame relaties van het voorbije boekjaar versterkt alsook de samenwerking opgestart met een aantal nieuwe partners.

Inhoudelijk

- Vorming en bijscholing via lidmaatschap van [Coopkracht vzw](#), vereniging voor coöperatief ondernemen.
- [Monard Law](#) zorgt voor juridische bijstand voor de huurcontracten, het huishoudelijk reglement en het aanpassen van de statuten.
- [NBA Verzekeringen](#) werd gekozen als partner voor het beheer van alle verzekeringen van de coöperatie.
- [Webhero](#) beheert voortaan de website, die nu een dynamische bron van informatie is: www.oaktreeprojects.be.
- Het Start It traject van KBC liep in 2019 ten einde. Oak Tree Projects is officieel geen startup meer, maar een volwaardige coöperatie.
- Daarnaast wordt Oak Tree Projects ook regelmatig door [Samenhuizen vzw](#) gevraagd als spreker op studiedagen, zoals bijvoorbeeld in oktober op de studiedag voor lokale woonactoren. Meer info in dit nieuwsbericht op de website: [Samenwerking met lokale woonactoren](#)

Projectontwikkeling

- [Cohousing Projects](#) is een coöperatie die cohousing groepen begeleidt van begin tot eind. Zij begeleiden op dit moment zes projecten.
- [Heem](#) is een projectontwikkelaar die zich specialiseert in cohousing projecten. Heem is momenteel partner voor Qville en Chapel.
- [Inclusio](#) heeft als missie om zwakkere bevolkingsgroepen op lange termijn kwaliteitsvolle woningen aan te bieden aan een betaalbare huurprijs. Het project Melkerij verloopt in samenwerking met Inclusio en is het eerste project waar Oak Tree Projects huurder wordt in plaats van eigenaar.
- [De Okelaar](#) is een beetje een buitenbeentje. Deze cohousing groep richtte zelf een coöperatie op en heeft de volledige projectontwikkeling op zich genomen. De wooneenheden werden casco opgeleverd. Zo ook het Oak Tree



huis, dat nu nog één grote lege ruimte is, maar binnenkort wordt ingericht met drie kleine, functionele studio's.

Financiering

- [Hefboom](#) is nog steeds partner voor de hypothecaire financiering van de eerste twee projecten in bouw en zal dat ook zijn voor de casco aankoop van het Oak Tree huis in De Okelaar. 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.
- [PMV](#), de investeringsmaatschappij van de Vlaamse overheid verstrekte een achtergestelde lening zodat in 2019 de gedelegeerd bestuurder voltijds aan de slag kon voor Oak Tree Projects. PMV maakte hierover een mooi filmpje in hun reeks PMV-stories: [bijzondere huizen voor bijzondere mensen](#).

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

7. Oak Tree vzw

Eind 2018 zag Oak Tree vzw het daglicht. Oak Tree Projects is één van de oprichters en wordt vertegenwoordigd in het bestuur door Danaë Van den bossche.

Meer achtergrond informatie over het waarom van de oprichting in dit artikel op de website: [Oak Tree vzw geboren](#).

Doel

Het doel van deze vzw is sociale uitsluiting voorkomen en betaalbaar inclusief wonen in een Oak Tree huis mogelijk maken voor zoveel mogelijk (jong)volwassenen met een ondersteuningsnood. De vzw besteedt hierbij bijzondere aandacht aan minder kapitaalkrachtige kandidaat-bewoners en kandidaat bewoners zonder eigen netwerk.

Activiteiten

Bewoners, hun netwerk, burens en sympathisanten zetten solidariteitsacties op voor minder kapitaalkrachtige bewoners. Dat kan zijn om hun startkapitaal te helpen vervolledigen, om financiële steun te voorzien bij de inrichting van de studio's of om een specifieke aankoop te financieren binnen een project, zoals bijvoorbeeld de traplift in Wigg & Co, of een gemeenschappelijke diepvries in Negenhoek.

Vrijwilligers getuigen op regelmatige basis als ervaringsdeskundigen tijdens de infosessies en nemen een actieve rol op in de opvolging van de bouwprojecten.

In 2019 was Oak Tree vzw ook voor het eerst één van de goede doelen voor Music For Life: [Fotoverslag van de warmste week 2019](#)

Website

De vzw heeft ook een eigen pagina op de website, met meer informatie over de mogelijkheden om de vzw te steunen: www.oaktreevzw.be.