



# OAK TREE PROJECTS

Bijzondere huizen voor bijzondere mensen

## Jaarverslag 2020

# Inhoudsopgave

1. Missie en strategie .....	2
Vijf strategische pijlers .....	2
Doelgroep .....	5
Doelstellingen 2020 .....	6
2. Projecten .....	8
3. Subsidie provincie Antwerpen .....	12
4. Bijzonder verslag sociaal oogmerk .....	13
5. Partnerships .....	14

# 1. Missie en strategie

De missie van Oak Tree Projects blijft ongewijzigd: 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 3 tot 8 studio's in voorzien voor zelfstandig wonen voor personen met een zorgvraag.

## 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 blijft zich inzetten als mediator tussen de bewoners en de zorgpartners in de buurt. Een structurele samenwerking met Oak Tree Projects komt enkel in aanmerking als het zelfbeschikkingsrecht gegarandeerd blijft en bewoners niet moeten verhuizen als ze een andere zorgpartner kiezen.

Uit het eerste bewoonde project in Qville, Essen, werd duidelijk dat de rol van Oak Tree Projects nog scherper gesteld moet worden ten aanzien van de zorgpartners van de bewoners. Oak Tree Projects is geen vergunde zorgaanbieder. Oak Tree Projects maakt inclusief wonen mogelijk voor personen met een zorgvraag en voorziet een participatietraject voor de Oak Tree bewoners, maar geen zorg.

### 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 nog steeds bewust voor compact wonen, in combinatie met cohousing en duurzame woonbuurten.



In 2020 werden zes nieuwe projecten opgestart. Vijf daarvan zijn nieuwbouwprojecten. Eén project wordt vernieuwbouw, die rekening houdt met alle hedendaagse kwaliteitseisen op vlak van wonen.

### 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. Ook in 2020 werden sommige projecten daarom niet weerhouden.

Om de betaalbaarheid te garanderen werd in 2020 ingezet op verschillende elementen:

- Subsidies en prijzen:
  - ✓ Venture Philantropy Fonds (samenwerking BNP Paribas Fortis Private Banking en de Koning Boudewijnstichting): [budget voor het inschakelen van consulting](#) voor de versterking van onze processen marketing, IT en financiën.
  - ✓ Provincie Antwerpen: [subsidie voor het loon van een maatschappelijk werker](#) één jaar voltijds, en drie jaren deeltijds.
  - ✓ Chivas Venture: [wedstrijd voor sociale ondernemers gewonnen voor België in 2019](#). Omwille van corona werd de internationale competitie die voorzien was voor 2020 geschrapt, maar werd de prijzenpot wel verdeeld tussen de 26 deelnemende landen.
- [Winwinner campagne met winwin- en crowdleningen](#): dit bedrag zal gebruikt worden om de operationele kosten van de coöperatie te kunnen blijven dragen, voor de voorfinanciering van nieuwe projecten, en om ook bewoners zonder eigen netwerk te kunnen laten wonen in de woningen.
- De ondersteuning van bewoners zonder eigen middelen en zonder netwerk:
  - ✓ In 2020 investeerden vier aandeelhouders zonder link met een bewoner voor een totaal van 9,250 EUR. Dankzij deze investering, kan een bewoner

zonder voldoende kapitaal toch in een Oak Tree studio wonen: [getuigenis van een investeerder](#)

- ✓ Daarnaast werd nog één extra bewoner zonder het volledige aandelenpakket verwelkomd. Voor deze bewoner, en ook voor toekomstige bewoners zonder netwerk blijft Oak Tree Projects nog steeds op zoek gaan naar externe investeerders.
- ✓ Ook in 2020 bleef de samenwerking met Oak Tree vzw doorlopen. Via fundraising en het inzetten van vrijwilligers draagt de vzw bij tot de ondersteuning van de bewoners zonder netwerk: [een mooi voorbeeld van een fundraising actie](#)

#### 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.

Het jaar 2020 was omwille van de covid-19 crisis een bijzonder moeilijk jaar om participatie te organiseren met (toekomstige) bewoners en hun netwerk. De bewonersvergaderingen gingen veelal online door. Af en toe konden live vergaderingen doorgaan één op één, in kleine groep, en voornamelijk buiten. Ook werden er slechts een beperkt aantal activiteiten georganiseerd door de cohousing groepen zelf.

#### 5. Inclusie

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

In het eerste bewoond project in Qville, Essen, geven bewoners en burens alvast heel wat positieve feedback over de voordelen van het wonen in een inclusief cohousing project, ondanks corona: [getuigenis Iza](#).

## 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, en dus een toekenning van een PVB (persoonsvolgend budget).

Deze doelgroep werd ook in 2020 aangehouden.

Daarnaast werd [Oak Tree Care Too](#) opgericht, om de stijgende vraag op te vangen van personen met een zorgvraag, maar zonder toekenning van PVB. In 2020 werden daarom twee Oak Tree projecten ondergebracht in de nieuwe coöperatie:

- De Okelaar in Wolvertem
- Warotstraat 6 in Winksele

## Doelstellingen 2020

Op de algemene vergadering van 2019 heeft Oak Tree Projects vier doelstellingen vastgeklikt.

### 1. Het kennen van de bewoners minstens 6 maanden voor de oplevering

- ✓ Wijg & Co (Wijgmaal): 4/4
- ✓ Qville (Essen): 5/5

Niet meer van toepassing:

- Papiermoleken (Bierbeek): 4/5

Oplevering > 6 maanden

- Negenhoek (Kortenberg): 4/6
- Compagnie (Mechelen): 0/5
- Academie (Turnhout): 0/4
- Warotstraat 6 (Winksele): 1/5
- Geel
- Cohousing Seir (Wetteren ten Ede)
- Hasselt

Het project in Bierbeek, Papiermoleken werd jammer genoeg stopgezet. Vanwege burenpotest moest het project sterk inkrimpen en was het voor Oak Tree Projects niet meer betaalbaar om hier nog mee verder te gaan. De reeds gekende bewoners konden allemaal – op één na – aansluiten bij een naburig Oak Tree project.

Via een vernieuwde marketing en sales aanpak zal Oak Tree Projects verdere stappen zetten in de werving voor de toekomstige projecten om ervoor te zorgen dat de bewoners gekend zijn minstens 6 maanden voor de oplevering.

### 2. Het versterken van de werkprocessen

Een consultancy-subsidie, verkregen van het Venture Philantropy Fund werd in 2020 op drie domeinen ingezet:

- ✓ Marketing en sales  
Onder begeleiding van het consultancy bureau [Strategies and Leaders](#) werd

een doelgroepenanalyse uitgevoerd en een marketingplan opgesteld. Daar hoort ook een softwarepakket bij dat zal helpen om alle aanvragen van kandidaat en huidige bewoners beter op te volgen. Dit traject loopt nog verder in 2021.

- ✓ Financieel management  
Samen met [LDS Advisory](#) werd een financiële rapporteringstool uitgewerkt alsook een presentatie om te gebruiken bij mogelijke financiële partners. De rapporteringstool zorgt voor een accurater inzicht in de kasstromen.
- ✓ Ondersteunende software  
Tot nu toe gebeurde alle administratie nog manueel. Naast het pakket om de sales te ondersteunen, werd ook gekozen voor een software pakket ter ondersteuning van de opvolging van betalingen en leveranciersfacturen. Ook dit traject loopt verder in 2021.

### 3. De opstart van zes nieuwe Oak Tree huizen:

- ✓ Schwung in Mechelen, nu verdergezet onder de naam Compagnie, in samenwerking met Revive.
- ✓ Warotstraat 6 te Winksele, in samenwerking met de coöperaties Cement, De Smederij en Tweeperenboom. Dit project wordt vanaf nu verder opgevolgd via Oak Tree Care Too.
- ✓ Geel: de grond voor dit project was eerst in het bezit van een kleiner bedrijf, maar werd intussen verkocht aan een projectontwikkelaar. Dit zal nu deel uitmaken van een groter buurtproject. Of en hoe een Oak Tree huis hier deel van kan uitmaken, is volop in onderzoek.
- ✓ Academie in Turnhout, in samenwerking met Heem.
- ✓ Cohousing Seir in Wetteren-ten-Eede, in samenwerking met Heem.
- ✓ Hasselt, in samenwerking met Heem.



## 2. Projecten

### Woonfase



#### Qville (Essen)

Sinds februari 2020 is het Oak Tree huis volledig bewoond.

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

### Bouwfase



#### Wijg & Co (Wijgmaal)

Dit bouwproject heeft zeer veel vertraging gekend. De laatste afwerkingen aan de woning zijn nu bezig en de bewoners zullen hopelijk kunnen verhuizen in juli 2021.

Meer informatie over het project op de website: [Cohousing Wijg & Co](#)







#### Academie (Turnhout)

Deze woning is al in ruwbouwfase. Verwachting is dat de studio's hier klaar zijn eind 2021

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

## Aanbestedingsfase

	<p>Negenhoek (Kortenbergh)</p> <p>Meer informatie over het project op de website: <a href="#">Cohousing Negenhoek</a></p>
	<p>Eksterlaar (Deurne)</p> <p>Meer informatie over het project op de website: <a href="#">Cohousing Eksterlaar</a></p>
	<p>Minerve (Edegem)</p> <p>Meer informatie over het project op de website: <a href="#">Cohousing Minerve</a></p>
	<p>De Okelaar (Meise)</p> <p>Meer informatie over het project op de website: <a href="#">Cohousing De Okelaar</a>.</p> <p>Dit project valt voortaan onder Oak Tree Care Too.</p>

## Vergunningsfase

 <p>MELKERIJ   VOORONTWERP (3)   2011-2013   SCHAL 1:200   A3 format   GRONDFPLAN 30-10   bestemmingsplan</p>	<p><b>De Melkerij (Wachtebeke)</b></p> <p>Een samenwerking tussen Inclusio, een sociaal verhuurkantoor en Oak Tree Projects.</p> <p>Meer informatie over het project op de website: <a href="#">De Melkerij</a></p>
	<p><b>Chapel (Borgerhout)</b></p> <p>Een cohousing in het hart van Antwerpen, gelegen op een oude kloostersite.</p> <p>De vergunning werd ingediend.</p> <p>Oak Tee Projects wil hier zes studio's voorzien.</p>
	<p><b>Compagnie (Mechelen)</b></p> <p>Dit project wordt gebouwd door Revive en maakt deel uit van de Komet site, gelegen op een toplocatie gelegen aan het water en vlak bij het centrum, het station en het Vrijbroekpark</p>







### Cohousing Seir (Wetteren ten Ede)

Deze cohousing wordt gebouwd in een voormalige bloemenkwekerij. Het project is landelijk gelegen, vlakbij de de historische stad Gent (12 km) en toch met heel wat natuur dichtbij.

## Opstartfase



### Warotstraat 6 (Winksele)

Het Oak Tree huis maakt deel uit van een straffe groep coöperatieve ondernemers op een zeer inspirerende site in de dorpskern van Winksele.

### 3. Subsidie provincie Antwerpen

Oak Tree Projects heeft met succes een dossier ingediend bij de provincie Antwerpen voor de projectsubsidie wonen. Met dit budget kan een maatschappelijk werker voor één jaar voltijds, en de drie daaropvolgende jaren deeltijds, het team vervoegen.

Bij de beoordeling van het dossier werd rekening gehouden met volgende inhoudelijke criteria:

- Het project dient uitvoering te geven aan het woonbeleid van de Provincie Antwerpen en bijdragen tot de doelstellingen in haar beleidsnota woonbeleid 'kwaliteit is onze bouwsteen'.
- Het moet gaan om een project dat qua opzet, inhoud of omvang niet behoort tot de reguliere werking van de organisatie en dat de normale werking van de organisatie overstijgt.
- Het project moet een plan van continuering op financieel en/of op inhoudelijk vlak voorzien vanaf de start van het project, zodanig dat het na de subsidieperiode verder kan ingebed worden in de eigen werking van de subsidietrekker of geïmplementeerd kan worden door andere woonactoren.
- Cofinanciering van andere partners is een pluspunt. De provinciale tussenkomst beperkt zich tot een gedeelte van de totale projectkosten.
- Bovenlokale werking is een pluspunt. Een project is bovenlokaal als het de aangelegenheden van lokaal gemeentelijk belang overstijgt, voor zover het streekgericht blijft en gericht is op realisaties binnen de grenzen van het grondgebied van de provincie

De jury was alvast zeer enthousiast over de inclusieve inbedding van de Oak Tree huizen in duurzame woonbuurten, en de schaalbaarheid van het business model, zodat de maatschappelijk werker telkens opnieuw kan ingeschakeld worden bij nieuwe projecten.

## 4. 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 2020 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. Op die manier kunnen ook bewoners zonder netwerk en eigen middelen kunnen wonen in een Oak Tree studio.

Voor de projecten van 2020 liggen de huurprijzen tussen 390 euro voor een kleine studio in een goedkopere regio en 650 euro voor een rolstoeltoegankelijke studio in een duurdere regio.

## 5. 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, bijscholing en netwerk 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](http://www.oaktreeprojects.be).
- Dankzij de subsidie via het [Venture Philantropy Fonds](#) kan Oak Tree Projects deelnemen aan vormingsmomenten en gebruikmaken van het netwerk van de Koning Boudewijnstichting en BNP Paribas Fortis.
- Dankzij de subsidie van de provincie Antwerpen neemt Oak Tree Projects deel aan het Lerend Netwerk Anders Wonen.
- Deelname aan netwerk en onderzoek Zorgzame Buurten van UCLL.
- [Strategies and leaders](#), alsook [LDS Advisory](#) werden gekozen als consultancy bedrijven in kader van het versterken van de werkprocessen, zoals hierboven bij de doelstellingen reeds aangehaald.

### Projectontwikkeling

- [Cohousing Projects](#) is een coöperatie die cohousing groepen begeleidt van begin tot eind. Zij begeleiden op dit moment vier projecten.
- [Heem](#) is een projectontwikkelaar die zich specialiseert in cohousing projecten. Heem is momenteel partner voor Qville, Chapel, Academie en Seir.
- [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](#) 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. Dit project wordt nu opgevolgd via Oak Tree Care Too.

- In Warotstraat 6 in Winksele werkt Oak Tree Projects aan een inclusief woonproject vanuit de dorpskern met de coöperaties Cement, [Tweeperenboom](#) en [De Smederij](#). Ook dit project wordt verder opgevolgd via Oak Tree Care Too.

## Financiering

- [Hefboom](#) is nog steeds partner voor de hypothecaire financiering van de eerste drie projecten in bouw Qville, Wijk & Co en 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 reeds in 2019 een achtergestelde lening zodat de gedelegeerd bestuurder voltijds aan de slag kon voor Oak Tree Projects. In 2020 werd de continuïteit van deze lening bevestigd.
- [Winwinner](#), een erkend platform voor crowdlending, werd gekozen als partner voor de financieringscampagne via winwin- en crowdleningen.