



Voorafgaand de Algemene Vergadering werd een bezoek aan cohousing Boldershof Oostende gebracht.

ALGEMENE VERGADERING COHOUSING PROJECTS CV

29 APRIL 2022

COHOUSING PROJECTS CV, SINT-MARKOENSTRAAT 28, WONDELGEM, BE0500.731.024.

AGENDA

1. Introductie
2. Goedkeuring verslag 30/4/2021
3. Missie & Strategie
4. Overzicht cohousingprojecten
5. Werkingsverslag 2021 – overzicht investeringen
6. Jaarafsluiting
 - a. Overzicht aandeelhouders
- b. Balans & resultatenrekening 2020
- c. Vooruitzichten 2022-2023
- d. Verslag van controlerend venoot
- e. Toewijzing van het resultaat
- f. Kwijting van de bestuurders
7. Samenstelling Raad van Bestuur
8. Aankondiging statutenwijziging
9. Varia

VERSLAG VAN DE VERGADERING

GOEDKEURING VERSLAG 30/04/2021

Het verslag werd op voorhand doorgestuurd per e-mail naar alle aandeelhouders. Er werden geen opmerkingen ontvangen.

Verslag goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

MISSIE & STRATEGIE

Cohousing Projects CV is een onderneming met een missie: *Actief meebouwen aan een duurzame en meer ecologische samenleving via cohousing*. In 2016-2017 werd op vraag van de aandeelhouders de projectbegeleiding ondergebracht in een nieuwe vennootschap zodat de coöperatie louter investeert in cohousing en zo een stabiel rendement kan behalen. De CV heeft geen personeel in dienst, maar sloot een beheerovereenkomst af met Cohousing Projects BV die vergoed wordt indien er meerwaarde is op een specifiek project.



We zijn een erkende coöperatie en houden aan de 7 ica-principes.

de 7 ica-principes



1. Vrijwillig en open lidmaatschap



5. Onderwijs, vorming en informatieverstrekking



2. Democratische controle door de leden



6. Samenwerking tussen coöperaties



3. Economische participatie door de leden



7. Aandacht voor de gemeenschap



4. Autonomie en onafhankelijkheid



OVERZICHT PROJECTEN

Meer cohousing in Vlaanderen? Een overzicht:



- De Nieuwe W (Drongen) – 6 woningen
- De Sijs (Heverlee) 12 woningen
- Boldershof (Oostende) 18 woningen en appartementen
- InDruk (Borgerhout) 18 appartementen
- Tuin van Padua (Gentbrugge) 18 woningen en appartementen
- Gecco (Gentbrugge) 28 woningen en appartementen
- WoestGoed (Wondelgem) 8 woningen en appartementen
- 't Wisselspoor Leuven – gestopt wegens vergunningsbezwaren 2021
- Lokeren Hoedhaar – 20 woningen en appartementen
- BloM Merelbeke – 23 woningen en appartementen

Projecten waarin de CV geïnvesteerd heeft:

BotaniCo Leuven	28 appartementen	1 appartement mee gebouwd met de groep en doorverkocht, 1 appartement te huur. RES-award gewonnen voor beste residentiële ontwikkeling van 2020.
Kerselaar Oostakker	16 woningen	1 woning aangekocht voor verhuur
Eksternaest Deurne	23 woningen	2 woningen volgens de formule huren met aankoopoptie
Wijg & Co Wijgmaal	33 woningen	borgstelling openbaar domein
Negenhoek Kortenberg	27 woningen en appartementen	1 woning in aanbouw volgens formule huren met aankoopoptie
Lier De Kluis		Investering wordt uitgefaseerd – project loopt verder
Papiermoleken Bierbeek		Investering stopgezet – project loopt verder
Due Deurne	8 appartementen	grond in eigendom en financiering ontwikkeltraject
Minerve Edegem	15 appartementen	Onverkochte grondaandelen in eigendom

Vraag: welke criteria zijn er om mee te investeren in een ?

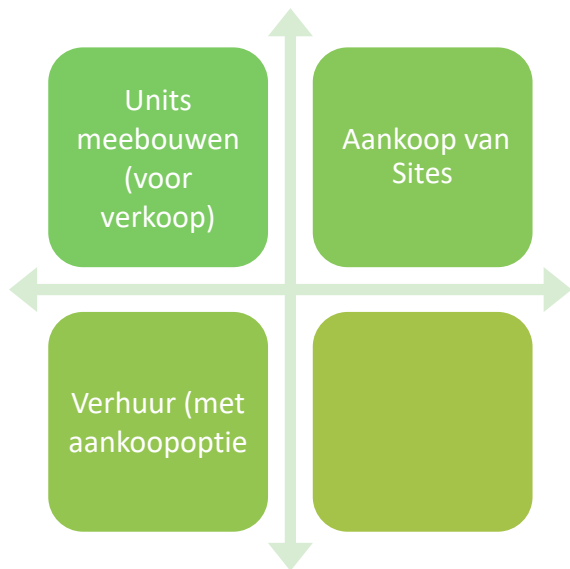
Antw: Tot nu toe gebeurde een investering voornamelijk op vraag van een groep. Bvb: In BotaniCo en Deurne Eksternaest waren er nog 3 units over, maar groep wil beginnen met bouwen, Edegem had een aflopende optie, de 6 bestaande leden kochten hun stuk grond, de coöperatie de andere. Huren met koopoptie werd gelanceerd voor mensen die niet meteen kunnen aankopen.

Vraag: Vanwaar de strategische keuze om niet in elk project een huurunit te hebben?

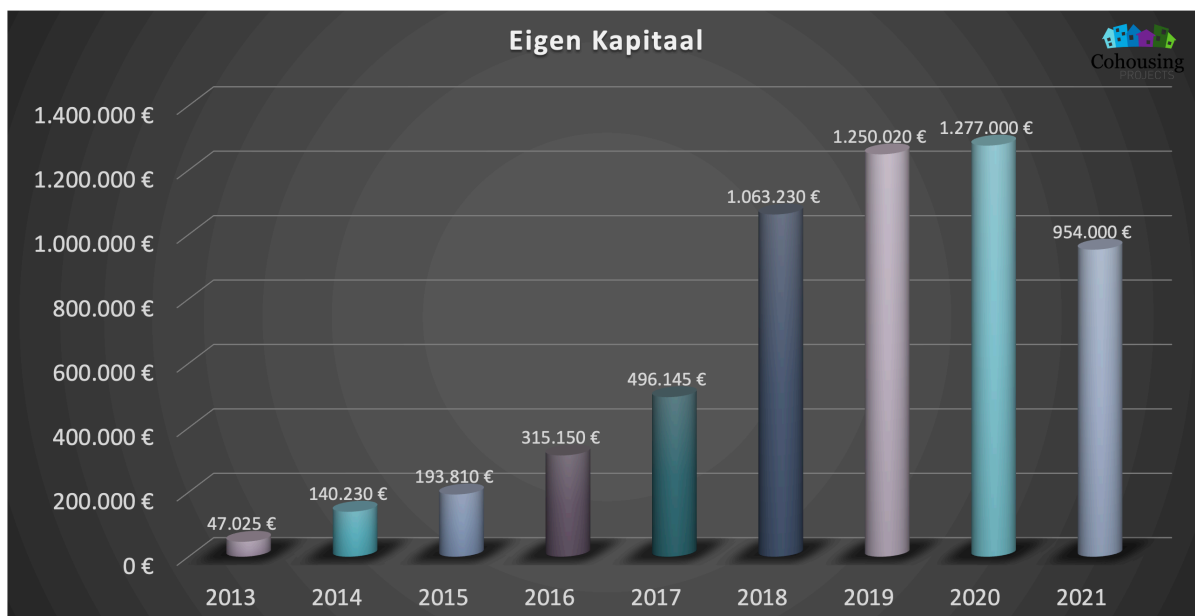
Antw: Oorspronkelijk was het wel ons idee om in elk project een of meerdere huurunits te verwerven met de coöperatie. Het idee daarachter was om huurmarkt in gang te trekken, maar we merkten al gauw dat er ook anderen een unit kochten om te verhuren. Dit is ook een vrij kapitaalsintensieve pijler. We keken dus terug naar onze missie: meer cohousing. Als alle units sowieso verkocht geraken, kunnen we misschien beter in andere projecten investeren.

DE CIJFERS: OVERZICHT KAPITAAL & HUIDIGE INVESTERINGEN

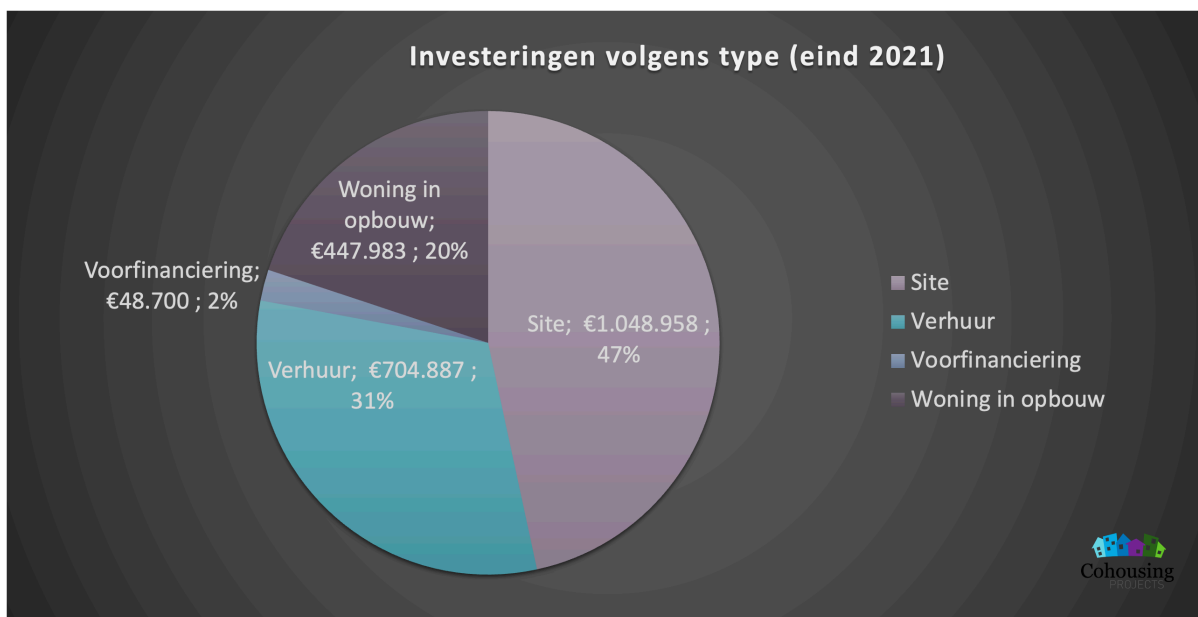
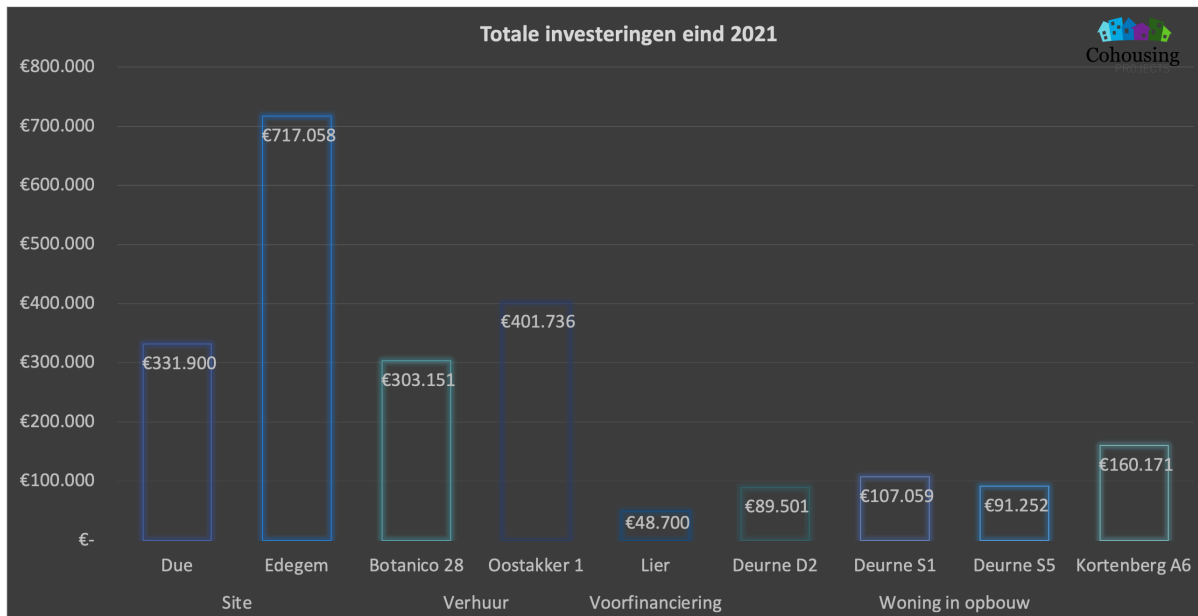
Missie: meer cohousing in Vlaanderen. We geven cohousing de wind in de zeilen door mee te investeren in projecten. We doen dit op 3 manieren, elk met hun eigen risico-profiel:



De vierde pijler 'voorfinanciering ontwikkelkosten van groepen' is weggevallen: dit verliep niet vlot en bleek niet altijd nodig te zijn.



Het eigen kapitaal bedroeg eind 2021 €954.000. Tussen eind 2020 en de datum van de algemene vergadering 2021 werden de investeringen in de gronden voor Papiermoleken en Deurne Eksternaest doorverkocht aan de groep. Daardoor werden een aantal B-aandelen teruggestort. Dit verklaart de daling in het aantal aandelen en dus eigen kapitaal.



JAARAFSLUITING

BALANS & RESULTATENREKENING 2021

2021 Resultatenrekening (definitief)		Inkomsten		Uitgaven
Verhuur	Oostakker	13.356 €	Beheersvergoedingen	94.782 €
	Botanico 28	10.731 €	Diverse goederen	8.428 €
	Deurne	8.584 €	Erelonen (boekhouding, legal, etc.)	16.742 €
Meerwaarde op realisatie vaste activa	Deurne verkoop	315.692 €	Diverse bedrijfskosten	4.506 €
	Bierbeek Verkoop	61.808 €	Onroerende voorheffing	1.946 €
Andere transacties	Diverse opbrengsten	4.523 €	Afschrijvingen	4.318 €
	Financiële opbrengsten	6.272 €	Financiële kosten	22.441 €
Belastingen			Vennootschapsbelasting	59.390 €
		420.965 €		212.553 €

Resultaat 2021 (winst) 208.412 €

TOEWIJZING VAN HET RESULTAAT

Effect op het Eigen Vermogen			Aantal aandelen begin 2021	4807
Eigen vermogen begin 2021		1.286.851 €	Uitstappende aandelen	1210
Resultaat 2021		208.413 €	Aantal aandelen eind 2021	3597
Dividend 2021	-	77.211 €		
Dividend per aandeel	6,00%	16,06 €		
Waardering van het EV eind 2021		1.418.053 €	Waarde per aandeel	295,00 €
Nastorting uitstappend kapitaal	-	30.246,96 €	Nastorting per uitgestapt aandeel	25,00 €
			Afgeronde prijs voor nieuwe aandelen	295 €
Eigen vermogen na uitstappers		1.061.106 €	Intrinsiek Rendement	9,26%

Er werd **€208.412** winst gemaakt. Dat is ongeveer gelijk met de prognose op de algemene vergadering van 2021: (€214.309 winst). Er kan dus een dividend uitgekeerd worden voor 2021. De Raad van Bestuur stelt voor om **6% dividend** per aandeel uit te keren, dit is gelijk aan **€16,06 per aandeel** (min onroerende voorheffing).

De boekwaarde per aandeel stijgt naar €295. Dit is een meerwaarde van €25 per aandeel. Nieuwe aandelen worden vanaf vandaag uitgegeven aan deze prijs: **€295 per nieuw aandeel**.

De uitgestapte aandelen krijgen een nastorting van **€25 per aandeel** ter vergoeding van het gestegen netto actief in 2021.

We doen een warme oproep om deze te herinvesteren in de coöperatie omdat we zo de ambitie om nog projecten op te starten kunnen waarmaken!



Daarnaast kwam er de vraag van de groep van Papiermoleken aan de aandeelhouders om (een deel) van hun dividend af te staan aan hen zodat zij verloren ontwikkelkosten kunnen compenseren. Aandeelhouders die hieraan willen bijdragen dienen contact op te nemen met controlerend venoot Peter Depauw (depauw_peter(at)hotmail.com). Zie ook [verslag algemene vergadering 2021](#).

Vraag: moet er op de meerwaarde ook roerende voorheffing betaald worden?

Antwoord: Nee, enkel op dividend.

Vraag: vanwaar de keuze om 6% dividend uit te keren in plaats van een hogere aandelenwaardeverhoging?

Antwoord: dit is een strategische keuze van de Raad van Bestuur omdat we willen tonen aan potentiële investeerders dat we ons beoogd rendement kunnen halen.

Vraag: zijn er nog projecten waar B-aandelen voor gekocht werden?

Antwoord: Nee. B-aandelen willen we in de statutenwijziging ook schrappen omdat dit niet klopte met de coöperatieve gedachte waarbij we samen in alle projecten investeren. Zie toelichting statutenwijziging.

De Algemene Vergadering keurt de Jaarrekening goed.

De algemene vergadering keurt het voorstel van de Raad van Bestuur goed om voor boekjaar 2021 een dividend van 6% uit te keren.

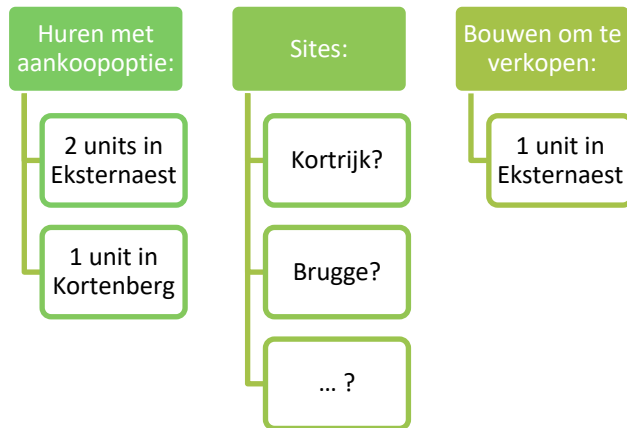
VERWACHTINGEN VOOR 2022

2022 Prognose (op AV)		Inkomsten	Uitgaven
<u>Verhuur</u>	Oostakker	13.278 €	Beheersvergoedingen
	Botanico 28	10.200 €	Diverse kosten
	Deurne	2.792 €	Erelonen (boekhouding, legal, etc.)
<u>Meerwaarde op realisatie vaste activa</u>	Due verkoop	20.000 €	Diverse kosten
	Edegem verkoop	90.000 €	Onroerende voorheffing
<u>Andere transacties</u>			Afschrijvingen
<u>Financiële transacties</u>	Voorfinanciering	11.425 €	Financiële kosten
<u>Belastingen</u>			Vennootschapsbelasting
		147.695 €	104.385 €

Resultaat 2022 (prognose) 43.310 €

Rendement op eigen vermogen: 4,03%

NIEUWE ENGAGEMENTEN VOOR 2022



Vraag: hoe worden nieuwe locaties geselecteerd? Hoe komt het dat we steeds kiezen voor toplocaties? Zijn er budgetvriendelijkere locaties?

Antwoord: De selectie van een locatie gebeurt op basis van onder meer de mobiscore. Duurzaamheid betekent ook nadenken over transport: is er openbaar vervoer in de buurt, winkels, scholen... Dit zorgt er natuurlijk voor dat we steeds op toplocaties zitten. Sommige steden zijn natuurlijk betaalbaarder: bvb het project in Lokeren.

Vraag: Kan er nagedacht worden over integratie van zorgunits (cfr. Edegem)? Huren met koopoptie uitbreiden?

Antwoord: Zeker, dit nemen we nu al mee in projecten waar mogelijk.

OPROEP VERS KAPITAAL

Momenteel hebben we een aantal sites in het vizier die we zouden willen aankopen om nieuwe projecten te starten (Kortrijk, Brugge...). Dit betekent dat we ons kapitaal willen laten aangroeien als we onze huidige engagementen willen aanhouden.

De B-aandelen blijken geen duurzaam middel te zijn om projectgebonden kapitaal op te halen. Daarom starten we in 2022 ook met converteerbare leningen voor mensen die willen investeren op korte termijn tegen een vaste intrest.

We doen ook een oproep aan bestaande aandeelhouders om 'ambassadeur' van onze coöperatie te worden en mee anderen warm te maken om te investeren. Alle ideeën en suggesties om nieuwe aandeelhouders aan te trekken zijn welkom bij eef@cohousingprojects.be.

VERSLAG VAN DE CONTROLEREND VENNOOT

Peter Depauw: "Ik kreeg alle transparantie en kon rechtstreeks vragen stellen aan boekhouding. Alle verslagen van de Raad van Bestuur werden mij bezorgd en ik kon de rekeningen inkijken. Er gebeurde ook een controle tussen vorig jaar en dit boekjaar. Vooral de grotere bedragen ben ik gaan kijken naar achterliggende facturen, rekeningssaldi, contracten. Ik bekeek ook of de beheersvergoeding conform de afspraken uit de



beheerovereenkomst werd berekend. Ik had een overleg met het boekhoudkantoor en heb niet meteen een voorstel tot correctie of aanpassing gevonden.'

We bedanken Peter voor het gedane werk en de kritische blik.

KWIJTING VAN DE BESTUURDERS & HERBENOEMING

Samenstelling Raad van Bestuur:

- Federico Bisschop (gedelegeerd bestuurder)
- Eef Tanghe
- Sven De Bondt
- Jettie Van Caenegem (herbenoeming)
- Jan De Busscher
- Peter Otten

Beslissing:

De AV verleent kwijting aan de bestuurders.

Jettie Van Caenegem wordt herbenoemd als bestuurder.

In de nieuwe vennootschapswetgeving wordt de functie van controlerend vennoot afgeschaft ten voordele van controlerecht voor elke aandeelhouder. De vergadering bedankt Peter Depauw voor de excellente invulling van zijn mandaat.

STATUTENWIJZIGING

Er dient een aanpassing van de statuten te komen om wettelijk in orde te zijn met de nieuwe vennootschapswet. Met de RvB willen we van de gelegenheid gebruik maken om de statuten ook te verbeteren en presenteren we aan de AV een update hierover.

Om onderscheid te maken tussen de BV en de CV zouden we de CV een nieuwe naam geven die dichter aansluit bij de kernactiviteit van de CV maar die de focus op cohousing blijft in de verf zetten, terwijl met het logo de link naar de BV behouden blijft. Voorlopig is 'Cohousing Invest' het voorstel. Niet alle aanwezigen waren hier enthousiast over. De Raad van Bestuur neemt dit mee naar een volgende zitting. Andere suggesties zijn zeker welkom.

- Wettelijke vereisten door WVV (Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen):
 - Coöperatieve principes uitdrukkelijk opgenomen in statuten
 - Opschorting uitbetaling scheidingsaandeel bij financiële moeilijkheden
 - Geen dividend bij falen liquiditeitstest
 - Geen controlerend vennoot meer : iedere vennoot heeft controlerecht



- Verplichte balans-en liquiditeitstest voor enig dividend
- Voortschrijdend inzicht laatste jaren (grotere flexibiliteit WVV): B-aandelen afgeschaft, aandelen meteen te volstorten, uittreden kan voortaan op elk moment na 6 jaar, lichte aanpassing doel, mogelijkheid om obligaties uit te geven. Uitgifteprijs aandelen jaarlijks bepaald door bestuursorgaan + verantwoording AV, uitbetaling scheidingsaandeel op basis van meest recente goedgekeurde jaarrekening waarbij de datum van de AV bepalend is.
- Governance: mogelijkheid om de bestuurders in de toekomst wel te vergoeden (AV beslist over vergoeding), wettelijke bepaling rond belangenconflict toegevoegd.

VARIA

Vergadering is gesloten om 21u35.

Volgend jaar is de algemene vergadering op vrijdag 28 april 2023 om 20u.