

Wonen, werken en investeren in IBK cvba

Wat	2
Wie	2
Waarom	2
Evolutie bewoning Vlaanderen:	2
Concrete voordelen voor woningbezit via vennootschapsrecht:	3
De waarden van IBK	6
Bekende cvba ondernemingen.....	9
Praktische werking	10



Wonen, werken en investeren in IBK cvba

Infrastructure - Buildings - Knowledge

Wat

IBK is een wooncoöperatie die antwoord wil bieden op de zorgen en de hoge kosten op de huidige Vlaamse woonmarkt. IBK biedt een voordelige woning en investering aan in één formule, de coöperant investeert in feite in de eigen woning.

Investeren in jezelf = Huren van jezelf = kapitaal en pensioen opbouwen door aandeelbezit in een coöperatieve vennootschap. Deze cvba bouwt een woon- en werkpatrimonium uit.

Wie

Iedereen is welkom om een pand van IBK te bewonen en/of te participeren in het kapitaal. Elke aandeelhouder, onafhankelijk van de grootte van het aandeel, kan zich engageren in het bestuur van IBK. Ook kan elke aandeelhouder interveniëren tijdens de algemene vergaderingen en zo het beleid bijsturen.

Elke bestuurder levert zijn of haar specifieke kennis in het beheer van het patrimonium en daarmee ook de inpassing in visie omtrent energie, ecologie en mobiliteit.

Het management van IBK bestaat uit minimaal 3 en maximaal 7 bestuurders benoemd door de algemene vergadering. Controle intern vindt plaats door de raad van bestuur (bewoners en investeerders) en controle extern gebeurt door een revisor.

Waarom

Evolutie bewoning Vlaanderen:

De Belg heeft sinds de jaren '50 een fiscaal gedreven baksteen in de maag. De wetgeving (vb. Wet De Taeye) hield de arbeiders in hun vertrouwde dorp om hun toekomstig stemgedrag niet te laten beïnvloeden door wonen in de steden. Ruimtelijke wanorde in slecht ontsloten verkavelingen en de gekende lintbebouwing zijn een gevolg hiervan. Tevens is dit ook een kenmerkende oorzaak van mobiliteit-, ongevallen- en klimaatschade.

Echter evolueert de Vlaamse woonmarkt in een snel tempo naar de gemiddelde EU woonmarkt (Nederland, Duitsland, Oostenrijk...). Door een wooncoöperatie in het leven te roepen speelt IBK in op dit momentum.

De bevolkingsaan groei gaat niet gepaard met aangroei van typische middenklasse gezinnen. Eerder bestaat de bevolking meer en meer uit:

- Eenpersoonsgezinnen.
- Personen via migratie. (Zij hebben geen uitgesproken eigenaarstreven omwille van fiscale voordelen)
- Personen met minder stabiele werksituatie. (interimcontracten en ZZP statuten)
- Personen met wisselende persoonlijke relaties.

Concrete voordelen voor woningbezit via vennootschapsrecht:

Bouwen, kopen en verkopen van vastgoed is in België een zeer zwaar belast gegeven. Alle regelgeving is gericht op behoud van het *status quo* terwijl de maatschappij niet meer die stabiele woonvorm nastreeft zoals 50 jaar geleden.

Een 30 jarige die nu een woonst koopt wordt in zijn/haar leven geconfronteerd met +/- 3 maal een intrek in een andere woning:

- appartement als alleenstaande
- woning met partner
- scheiding en verkoop gezinswoning / nieuw samengestelde relatie
- kinderen het huis uit en kleinere woning
- serviceflat

Hierbij komt telkens een **"Verhuisbelasting"** die de kost van een woning sterk doen oplopen.

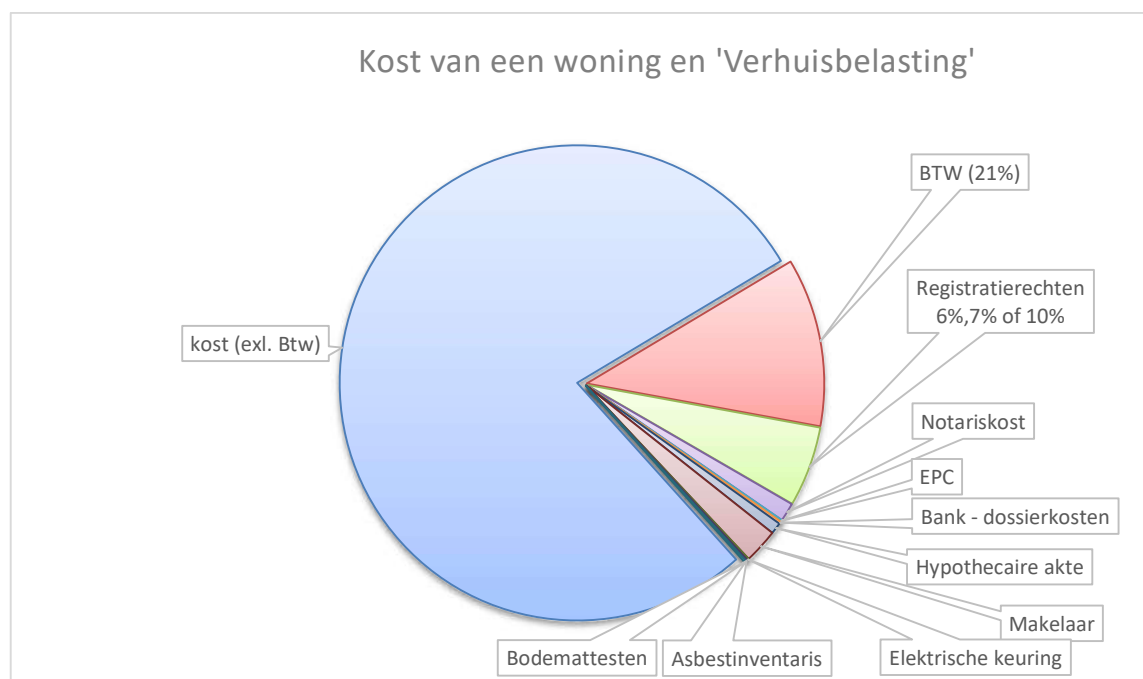
€ 250.000 euro aan de combinatie van 21% BTW en 10% registratierecht komt op € 45.000 lasten
€ 250.000 euro aan 7 % registratierecht = € 17.500.

Notariskost per transactie	= € 4000
Energie Prestatie Certificaat	= € 400
Dossierkosten bij de bank	= € 500
Hypothecaire akte	= € 2500

In de meeste gevallen een makelaar ten koste van de verkoper = 3% => € 7500

Elektrische keuring	= € 300
Asbestinventaris	= € 350
bodemattesten en stedenbouwkundige inlichtingen	= € 400

Kort door de bocht wordt een 30 jarige die nu een woonst koopt waarschijnlijk in zijn/haar leven geconfronteerd met 3+ keer een bedrag van € 30.000 à € 35.000 "verhuisbelasting"



Grafiek 1: Kost van een woning en 'Verhuisbelasting'

Langs de andere kant wordt woningbezit fiscaal ondersteund door de woonbonus. Nu nog, het staat in de sterren geschreven dat deze verder zal afgebouwd worden. Heden ong. 1500 euro gedurende looptijd lening. Mensen die korter dan 20 jaar in een pand wonen betalen dus meer verhuisbelasting dan 20 x € 1500 belastingvoordeel.

Noodzakelijke investeringen in energiebesparende maatregelen worden door een gebrek aan koopkracht bij de start meestal niet uitgevoerd. Concreet voor een nieuwbouw missen veel bewoners de **100% korting** voor een energiezuinige woning **op de onroerende voorheffing** gedurende eerste 5 jaar.

- Een gemiddeld appartement: € 1000 x 5 = € 5000
- Een gemiddelde woning: € 1500 x 5 = € 7500

Diezelfde "hakken over de sloot" uitgaven voor energiebesparing tijdens de start zorgen weliswaar voor een kleiner startbedrag maar tijdens de ganse levensloop van de bewoning zorgen deze voor verhoogde woonkosten:

- energiekosten liggen € 300 per jaar hoger
- gebrek aan beheersing van oververhitting = aankoop van airco + € 200 aircoverbruik per jaar

In de toekomst zal de toegang tot **goedkoop elektrisch laden** een maker of kraker zijn voor het transportbudget (één van de grootste gezinsuitgaven per jaar).

De organisatie van een **VME** met verschillende eigenaars vergt een **externe syndicus**.

Kostprijs per woning: € 30/maand x 12 maanden = € 360

Eén bouwpolis in plaats van 10 individuele **brandpolissen** komt op een besparing van € 100 per jaar per woning. Door klimaatverandering zal de kosten-impact van verzekeringspolissen alleen maar toenemen.

Het ganse gebouw achter **1 elektriciteitsmeter** levert een investeringsbesparing bij de start op van € 3000 tov bv. 10 x € 1500 = € 1200 per woning

Het volledige gebouw achter **1 gasmeter** levert een investeringsbesparing bij de start op van € 206 tov bv. 10 x € 206 = € 180 per woning

In de **energie- en waterrekening** per wooneenheid wordt er een **administratief forfait** per contract per jaar gerekend van ordegrootte € 250 alles bij elkaar. Ongeacht een laag of hoog verbruik per woning.

Ook het **groepsaankoop** effect voor de resterende energie en witgoed voor gemeubelde verhuur (diepvries, wasmachine, droogkast, ...) zorgt voor een aanzienlijke CAPEX (*investering*) en OPEX (*operationeel*) besparing.

Een **traditionele verkaveling** aanleggen kost steeds meer om vanop een onvergund perceel tot een bebouwbare klassieke wijk te komen.

- riolering wordt heden berekend op steeds grotere neerslagpieken
 - nutsleidingen en openbare verlichting op het openbaar domein moeten verplicht aangelegd worden door de intercommunales = tragisch kosteninefficiënt en duur
 - openbaar domein vergt een weinig efficiënt aantal m² voor rijweg, parkeerplaatsen en fietspaden.
- Een gigantisch dure investering voor een verharding die nu al maar nog meer in de toekomst amper gebruikt wordt door mobiliteitsgebruikers.

Het financieren van het project vergt een **hypotheek** en wegschrijven van de hypotheek op naam van de ontwikkelaar. Direct daarna dient de uiteindelijke eigenaar wederom een hypotheek te vestigen op datzelfde pand.

Vestigen hypotheek = € 3000 en wegschrijven hypotheek = € 500

Een belangrijke bedreiging voor een gezonde woonmarkt is de steeds kleiner wordende groep van "happy few" die een nieuwbouwpand kunnen kopen. De traditionele kopersdoelgroep bestaat op dit moment uit twee grote groepen zijnde:

1) "**Brave baksteen in de maag Vlaamse investeerders**" die als enige alternatief voor spaarboekje en TAK 21/23 producten enkel durven investeren in verhuurvastgoed. Zowel in VALOR projecten als gemiddeld op de markt wordt heden 30 tot 40% van de woningen aan hen verkocht. Echter zijn quasi alle durvers onder die huishoudens ondertussen voorzien van een tweede/derde verhuurpand EN eindigt dit verkoopkanaal bij de eerste renteverhoging.

2) **Alleenstaande 20-30'ers** (middenklasse kinderen van ouders die hen financieel een duwtje in de rug kunnen geven). Deze doelgroep staat echter financieel onder druk. De globalisering en robotisering bedreigt na de klassieke fabrieksarbeid nu ook het inkomen van de diensten. Ook de spaarreserve van de sponsorende ouders slinkt omdat deze meer en meer zelf hun spaarreserve aanspreken of behouden voor levenseinde kosten. Als er al een aanzienlijke spaarreserve is want steeds meer ouders geboren in '70/'80 van de VALOR kopers doelgroep heeft een andere levensloop dan de ouders geboren in jaren '50/'60. Wereldreizen, echtscheiding, sabbatjaar... zijn begrippen die amper voorkwamen bij de '50/'60 ouders maar ingeburgerd bij de '70/'80 ouders.

Ook de implementatie van BASEL IV zorgt er voor dat banken voor residentiële financiering onder de 30%/70% verhouding meer kapitaalbuffer moeten aanhouden. Er is een lichte overwaardering van klassiek en gedateerd vastgoed in de markt. De trend om voor de eigen inleg steeds hogere eisen te stellen zal niet snel keren.

Met andere woorden zou de voornaamste groep "kopers" wel eens kunnen verdwijnen in hun huidige vorm. IBK bouwt en biedt dezelfde producten nog altijd aan maar in de vorm van een dienst in plaats van een asset. Wie beter dan een verzameling bouwprofessionals kan woningen bouwen voor een levensduur van 100 jaar. Voorbeelden uit andere sectoren zijn legio: de toekomst van autobouwers ligt niet in het verkopen van de auto maar in het aanbieden van mobiliteit. Licht verkopen in plaats van lampen (PHILIPS) , leasing in plaats van kopen, ...

<https://www.lighting.philips.nl/systemen/circular-lighting>

<https://www.spotify.com>

De waarden van IBK

Wettelijke en ruimtelijke context :

Bestemming: wooneenheden met een gezonde sociale mix van werk- en wooneenheden voor families, tweepersoonsgezin of alleenstaanden. De aard van bewoning en de ruimtelijke impact steeds inpassen in de bestaande context van de buurt.

Daar waar mogelijk schept IBK een meerwaarde voor bv. kinderopvang, horeca, ambacht, het nieuwe werken, ...

Parkeren gebeurt zoveel mogelijk ondergronds en niet dominant in het zicht van de openbare weg of in het zicht tuin of terras.

Fietsenbergingen hebben altijd meer fietsstaanplaatsen dan vereist volgens de norm om een "modal shift" te bewerkstelligen. In de parkeervoorziening wordt minstens 1 plaats gereserveerd voor autodelen om diezelfde modal shift na te streven.

E-car laadpunten en de voorziening van E-bike laadpunten zorgen voor een duurzaam vervoersmiddel van en naar de middenstand-stadscentrum en trein-lightrail-metro-bus-waterbus stations.

De nieuwe beplanting van heesters, hagen en bomen in combinatie met WADI als regenwater-infiltratie zorgt voor de uitbouw van het groen-blauw netwerk tussen grotere ecologische percelen. Zij vormen als het ware de stapstenen voor fauna en flora. IBK maakt een bewuste keuze om in haar patrimonium geen herbicide of insecticide te gebruiken. Alle regenwater wordt op het perceel zelf vertraagd opgevangen door groendaken om daarna in ondergrondse regenwatertanks gestockeerd te worden voor hergebruik in WC, tuin, wasmachine, ... Eventueel piekoverschot water wordt dan nog tijdelijk in vertraagde afvoer buffertanks gebufferd om op een zeer traag tempo te infiltreren in de bodem tussen de beplanting. Deze beplanting zorgt voor een poreuze en open grondstructuur en verdampt tegelijk in een sneltempo wateroverschot.



Afbeelding 1: Central Park; New York City

Stadsvogelpopulaties en insecten wisselen via deze weg van kleine landschapselementen genen uit met vogels vanuit platteland rondom het stadscentrum. Op die manier wordt inteelt en uitsterven vermeden.

Kleine openingen in de tuinafsluiting rond het perceel ondersteunen diezelfde migratie en zorgen er voor dat er geen "doodlopende" tuinen ontstaan. Aan de nieuwe gebouwen worden nestkasten en nestplaatsen voor zwaluwen, mussen en soortgelijke "huisbroeders" bevestigd. Alle beplanting staat op privaat domein dus wordt ook onderhouden door privaat eigenaar.

Stedenbouwkundige handelingen leggen de leefruimte vast voor de komende tientallen jaren. Diverse maatschappelijke uitdagingen hebben een belangrijke stedenbouwkundige oorzaak maar tegelijk is ruimtelijke ordening ook de sleutel tot hun oplossing. De uitdagingen zijn wel gekend:

- Mobiliteiten files + verkeersslachtoffers
- Fijn stof en urbanheating island
- Wateroverlast bij neerslagpiek en grondwaterdaling anderzijds
- Maatschappelijke kosten voor nutsleidingen
- Sociale cohesive en sociale controle

De inbreidingsprojecten van IBK maken in hun opbouw bewuste maatschappelijke keuzes:

- Inplanting in de woonkern, kernverdichting en in de nabijheid van fietsknooppunten en duurzame mobiliteit.
- Aanplanten van loofbomen, groendaken en streekeigen beplanting als buffer tegen stof en opwarming maar tegelijk vormen zij functioneel groen voor bewoners en omwonenden. Zowel rustige tuinfunctie als speelfunctie vinden hun plaats onder de loofbomen.
- Het openbreken van bestaande verharding en buffering + infiltratie van regenwater en gezuiverd grijs water
- Een perceelsoverschrijdende visie met buurpercelen om licht en lucht en groen te faciliteren.

Documenten en links naar maatschappelijke en juridische “fond” voor de bouwprojecten zijn:

<https://www.youtube.com/watch?v=dtv-IRGLbR4>

<https://www.youtube.com/watch?v=ejPv9HI7-KI>

https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/EXTENDED_NL_17052017.pdf

Riolering:

Om in te spelen op veranderende klimatologische extremen in droogte en neerslag worden meerdere regenwaterputten geplaatst van 20.000 liter. Het regenwater zal hergebruikt worden voor het spoelen van de toiletten en buitenkraantjes alsook wasmachine en irrigatie.

Er worden buffervolumes met vertraagde afvoer voorzien, samen 10 000 liter in combinatie met een WADI voor infiltratie in de bodem.

Verharding:

Verharding naast de gebouwen wordt enkel uitgevoerd met waterdoorlatende materialen of berijdbare groenaanleg.

Cradle to cradle:

De bouw- en isolatiematerialen zullen 100% cradle to cradle zijn. Geen PUR- of PIR isolatie meer, maar minerale wol en cellulosevlokken. Zo min mogelijke bouwmaterialen gebaseerd op aardolie.

Nul op de meter woningen:

Het energiepeil van alle woningen ligt tussen E0 en E20, dit energieneutraal of energiepositief. Zo wordt de passiefhuisstandaard ruimschoots behaald.



Afbeelding 2: Woning van IBK

Climate futureproof:

Door toepassing van een lokaal warmtenet is de energievraag nu en in de toekomst techniekneutraal. Geen directe verbranding van gas of stookolie. Het warmtenet ligt tot op de perceelsgrens dus afnemen en/of voeden van een eventueel toekomstig straat warmtenet behoort steeds tot de mogelijkheden.

PV panelen en warmtebuffering in combinatie met smart grid technische domotica kan steeds inspelen op de digitale meters en tarifiering. Tegelijk op die manier optimaliseren van zelfconsumptie groene stroom.

IBK engageert zich als een ESCO in de lange termijn uitbating van een LEC (Local Energy Community) door het monitoren en sturen van elektriciteit. Batterijen, slim laden en slimme huishoudtoestellen verbruiken of injecteren op commando van de digitale meter om het lokale stroomnet te ondersteunen. Beter slim verbruiken dan meer koperkabels in de grond.

22-5-2019

Ontwikkelaar Valor schenkt Klein-Brabant eerste deelwagen | Puurs-Sint-Amands | In de buurt | HLN

© Het Laatste Nieuws - HLN.be

De deelwagen die een standplaats krijgt op het eigen perceel. Dit biedt een alternatief vervoersmiddel aan zeer sporadische autogebruikers. Dit kan ideaal als typische tweede wagen gebruikt worden voor het gemiddeld Vlaams gezin. eigenaar.



Marc Aerts

© De eerste autodeelwagen van Klein-Brabant werd zaterdag voorgesteld.

ibant

BREENDONK

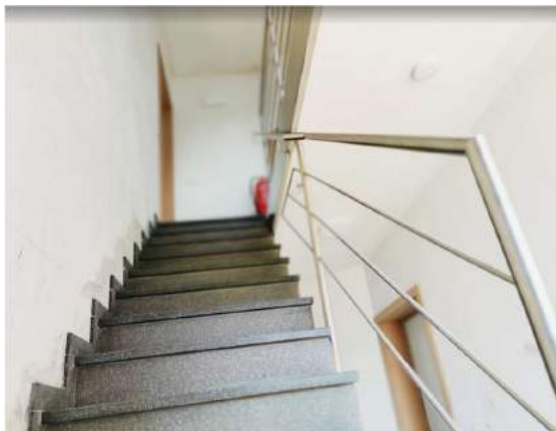
Klein-Brabant verwelkomt eerste deelwagen

Projectontwikkelaar Valor uit Breendonk heeft zaterdag in de Jan Hammekekerstraat de eerste deelwagen van heel Klein-Brabant voorgesteld, samen met de eerste laadpaal van Breendonk-deers. De drie jaar oude start-up Valor beschrijft zichzelf als 'omgevingsontwikkelaar'. «Dat houdt in dat we niet alleen zorgen voor de bouw van een mooi gebouw, maar ook rekening houden met de omgeving waarin dat gebouw zal staan. Onze zes nieuwe appartementen in de Hammekekerstraat werden bovendien uitgerust met warmteboilers en zonnepanelen, zonnepanelen die trouwens ook de laadpaal voor de deur van elektriciteit zullen voorzien», zegt Simon Lauwers van Valor. Vanaf augustus zal de Valor gaan het om de eerste deelwagen van heel Klein-Brabant. «We werken samen met auto-deelbedrijf Partago, dat vooral in Gent actief is. Abonnees, waaronder ook onze eigen medewerkers, kunnen de wagen gebruiken. De auto krijgt geen vaste standplaats, gebruikers kunnen hem terugvinden en reserveren dankzij een app.» (WVK)

De deelwagen die een standplaats krijgt op het perceel biedt een alternatief aan zeer sporadisch autogebruikers en is een alternatief voor de typische tweede wagen van het gemiddelde Vlaamse gezin.

Afbeelding 3: Eerste deelwagen van Klein-Brabant; aangekocht door Valor

In 2025 zal minstens 1 op de 10 wagens een elektrische aandrijving hebben. Groot probleem voor veel huishoudens is de mogelijkheid van laden aan een privaat stopcontact. Door de uitrol van E-car laadpunten op de private staanplaatsen kan dit ontwerp een uitkomst bieden aan buurtbewoners die geen eigen private staanplaats/laadplaats hebben



Afbeelding 5: Woning van IBK – zicht op de traphal

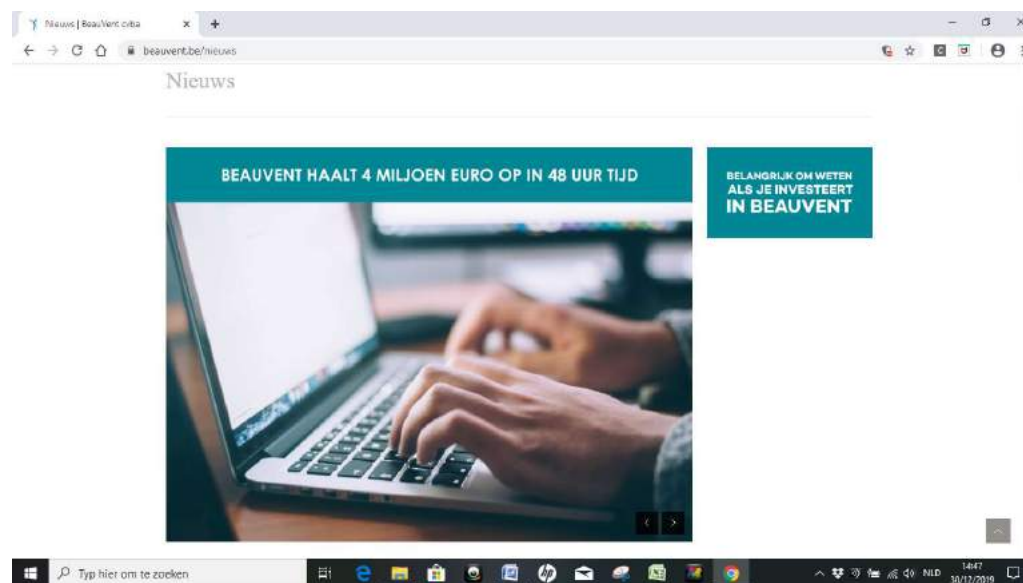


Afbeelding 4: Woning van IBK met zicht op terras en PV-panelen

Bekende cvba ondernemingen

- Federale verzekering
- CRELAN
- EOLY (1500 + aandeelhouders)
- Beauvent
- Ecopower
- DELOITTE Belgium bedrijfsrevisoren
- COOP (Italië)
- Fruitveiling BelOrta - fruitveiling Hoogstraten - groentenveilingen ...
- Friesland Campina

De grootste woningbouwers in Oostenrijk en Zwitserland zijn coöperatieven



Afbeelding 6: Coöperaties winnen aan impact

LINKS

<https://b2c.eoly.be/nl>

<https://www.wooncoop.be/>

<https://www.eco2050.be/>

<https://www.ecopower.be/>

ALTERNATIEVEN die ter vergelijking minder geschikt zijn als woonvorm in combinatie met kapitaal opbouw:

<https://www.hamsterhuren.be/>

<https://www.dewaele.com/nl/wat-is-rent-to-buy>

<https://www.hectaar.be/hectarent>

Praktische werking

Een huurder-bewoner is een B1 aandeelhouder. Zo ontvangt de aandeelhouder 3 % huurkorting van het aandelenbezit.

Voorbeeld: Jan bezit 80 aandelen en kan zo rekenen op een huurkorting van € 600 op jaarbasis of € 50 per maand.

Aantal aandelen van IBK	Geïnvesteed bedrag in IBK (€)	Vermindering op jaarbasis (€)	Vermindering op maandelijkse basis (€)
80	20.000	600	50

Jan krijgt een eeuwig durend woonrecht. Behoudens wangedrag of olopemde huurachterstanden zal de coöperatie Jan nooit zijn woning opzeggen.

Een investeerder is een B2 aandeelhouder en krijgt ofwel jaarlijks 3% kapitaalvergoeding uitbetaald of gunt zijn voordeel voor de helft aan een begunstigde huurder (ristorno).

Voorbeeld: De opa van huurder Jan heeft bijvoorbeeld € 20.000 aandelen. Hij kan zo rekenen op een winstdeelname van € 300, het dividend. Tevens zal Jan ook genieten van de andere helft van de winstdeelname, dit in de vorm van een huurkorting.

Aantal aandelen van IBK	Geïnvesteed bedrag in IBK (€)	Vermindering op jaarbasis (€)	Vermindering op maandelijkse basis (€)
80	20.000	300	25
		Winstdeelname op jaarbasis (€)	
		300	

Dit heeft als voordeel dat opa zijn kleinzoon een financieel duwtje in de rug geeft maar nog steeds eigenaar blijft van de aandelen op zijn naam. Indien de persoonlijke relatie tussen opa en kleinzoon verslechtert of opa heeft de gelden nodig voor bijvoorbeeld medische kosten kan hij die te allen tijde verkopen of uitstappen.

Kandidaturen stellen voor een nieuwe of vrij te komen woning gebeurt online. Een voorwaarde voor elke huurder is dat hij of zij minstens 20 aandelen van de coöperatie aanschaft. Eens de start van de bewoning gekend is wordt enkele maanden of weken gevraagd aan alle kandidaten om een huurprijs aanbod schriftelijk online in te vullen. Plaatsbezoeken op vooraf geregelde tijdstippen voorkomt een hoge makelaarskost.

IBK communiceert duidelijk over de te verwachten energiekosten gelinkt aan dat pand (op basis van vorige verbruiken of vergelijkbare woningen) zodat kandidaat bewoners hun eigen maandelijkse of jaarlijkse woonbudget kunnen bepalen bij het uitbrengen van een aanbod. Het spreekt voor zich dat grote aandeelhouders een voordeel hebben omdat hun korting aanzienlijker zal zijn. Ze kunnen dus een groter bruto aanbod doen.

Dit strookt met de gekende mechanismen op de woningmarkt: wie beschikt over voldoende eigen kapitaal of een gulle sponsor heeft meer dan een streepje voor op de woonmarkt.

Dit heeft als voordeel dat er geen (dure) schatting moet worden uitgevoerd omtrent huurprijzen. De markt bepaalt per aanbod de huurwaarde. Bij gelijk bod gaat het voordeel naar de aandeelhouder met de meeste aandelen in bezit en met de langste historiek.

5 procent van de huurprijs wordt gereserveerd voor onderhoud. De niet door 10 jarige aannemers-aansprakelijkheid gedekte onderhoudskosten op rekening van de verhuurder (IBK) worden hierdoor gefinancierd.

Voorbeeld: een klein onderhoud is altijd ten laste van de bewoner. Een defecte lamp vervangen = bewoner. Slijtage of reparatie van bijvoorbeeld een binnendeur is ten laste van de vennootschap. De exacte grens tussen de twee verantwoordelijken volgt de traditionele huurwetgeving. Dit 12 keer 5% bedrag wordt jaarlijks vergeleken met de digitale facturen voor die reparatie van bijvoorbeeld binnendeur etc... Is het bedrag van onderhoud kleiner dan wordt het restbedrag jaarlijks omgezet in benefits of investeringen voor de betrokken bewoners. Uiteraard onder voorbehoud van huurachterstand.

Dit heeft tot gevolg dat niet voor elk klein euvel de technische interventie van IBK wordt gevraagd en dat een goede en voorzichtige bewoner op die manier ook bijkomend kapitaal opbouwt in plaats van te spenderen aan zijn eigen schadegevallen. Als het ware sensibiliseren.

Voorbeeld: een stroeve klink zal de bewoner zelf snel repareren in plaats van 40 euro per uur te spenderen aan de technische interventie door IBK.

Bewoners die jaar na jaar het onderhoudsbedrag overschrijden worden door het management van IBK aangesproken net zoals een klassieke verhuurder de duimschroeven aandraait bij een "onzorgvuldige" huurder.

Investeringen of aanpassingen naar persoonlijke smaak die verder gaan dan onderhoud of vervanging zijn ten laste van de bewoner.

Het mechanisme waarbij alle bewoners en investeerders uiteindelijk hun spaarreserve zien stijgen al naargelang de staat van de som van alle panden zorgt voor een soort sociale controle en responsabilisering onder burens. De weinig respectvolle bewoner die zijn woning laat verkommen doet daarmee ook de intrinsieke waarde van de aandeelportefeuille van al zijn burens verminderen...



Afbeelding 7: Huis van Familie Flodder - Televisiereeks 1992

Familie Flodder – Televisiereeks 1992:
Ook hier zorgt de IBK structuur voor een verzekering tegen waardevermindering. In een klassieke straat of VME kan één rotte appel in de mand de volledige buurt in waarde doen dalen (en dit zonder verantwoording te hoeven afleggen)

Een plaatsbeschrijving wordt (digitaal) opgemaakt en gearchiveerd in onderling akkoord tussen vertrekkende bewoner en inkomende bewoner. De historiek van alle vorige plaatsbeschrijvingen is voor hen zichtbaar. In geval van discussie betrekken beide de vertegenwoordiger van IBK. Dit voorkomt administratiekosten voor IBK door telkens tijd te moeten uittrekken voor een plaatsbeschrijving zonder discussie. De tegenstrijdige belangen van vertrekkende en toekomstige bewoners garanderen een correct notuleren van kleine gebreken.

10 % van de markthuurprijs is het absolute minimum dat elke bewoner dient te betalen per maand. In dit fictief voorbeeld bedraagt de 10% dan € 90. Deze € 90 representeert immers de vervangingsreserve, onderhoud of herstellingsreserve in combinatie met verzekering, belasting onroerende voorheffing en kleinere belastingen op woningbezit.

Aantal aandelen van IBK	Geïnvesteed bedrag in IBK (€)	Vermindering op jaarbasis (€)	Vermindering op maandelijkse basis (€)	Maandelijkse woonkost fictief (€)
1	250	reeds verwerkt	reeds verwerkt	900
2	500	15	1,25	898,75
3	750	22,5	1,875	898,125
4	1.000	30	2,5	897,5
...				
100	25.000	750	62,5	837,5
1000	250.000	7500	625	275
...				
1295	323.750	9712,5	809,375	90,625
1296	324.000	9720	810	90
1297	324.250	9727,5	810,625	89,375 >90

Elke logische/ geografische wooneenheid heeft een buurtvergadering van bewoners al dan niet met vertegenwoordiging van IBK zelf. Huisreglementen strenger dan de bewonersstatuten kunnen met een 2/3e meerderheid van die buurtvergadering digitaal aangepast worden. Beroep tegen een ongegronde beslissing van een buurtvergadering kan door elke benadeelde bewoner via de raad van bestuur van IBK.

Voorbeeld: kleine huisdieren zijn toegelaten maar een buurtvergadering kan wel verstrengen op hinderlijke huisdieren. Bij discussie (beroep) blijft de raad van bestuur de beslissende pandeigenaar.

De originele stichtende aandeelhouders van cvba (de A-aandelen) blijven de marsrichting en de geest van de cvba bewaken. Aangezien een patrimonium-cvba in zekere zin de geringe doch stabiele rendementen van een vastgoedinvestering volgt is er naar verwatering van meerwaarde op aandelen geen gevaar. Verhandelbare kortingen op nieuwe kapitaalrondes zorgen voor een belastingsvrij voordeel. Eigenlijk is de meerwaarde op lange termijn als volgt: jaarlijks een aanvaardbaar dividend tegenover een zelfde inherent risico als een klassieke vastgoedinvestering MAAR alles wijst er op dat ecologisch, energiezuinige, duurzaam ontsloten en sociaal-demografisch aangepast vastgoed beter zal scoren in de toekomst dan de gemiddelde vastgoedmarkt.

Onopzegbaar woonrecht is overdraagbaar van pand naar pand. Niemand zal u ooit uit uw droomwoning zetten (tenzij manifest wanbetaling of wangedrag). Bij veranderende woonsituatie kan je gemakkelijk kandideren voor een andere woning volgens de hoger omschreven procedure. Een bewoner met lange historiek heeft een voordeel en heeft meestal ook al een aardig bedrag aan aandelen bijeen gespaard. Een klassieke huurder kan zich minder emotioneel binden aan een pand want in het achterhoofd zit altijd dat de verhuurder voor eigen bewoning of zonder reden kan opzeggen.

Inbreuken als huurder is klassiek uitsluiten van bewoning en uitsluiten uit het vennootschap. De huurgelden worden klassiek elk jaar geïndexeerd.

Uiteraard alle overeenkomsten tussen IBK en individuele huurder conform GDPR bewerken => algemene cijfers zijn bekend aan alle investeerders, individuele contractbedragen, documenten en

facturen enkel zichtbaar voor de huurder of investeerder zelf. IBK respecteert op die manier de financiële "geslotenheid" van de gemiddelde Vlaming.

Aandelenbezit zijn waarborg voor de traditionele 3 maanden huurwaarborg. Een aandelenpakket groter of gelijk aan 3 maanden huur wordt geblokkeerd ten gunste van IBK als waarborg voor woonschade. Na het uitgaande plaatsbezoek worden deze aandelen gedeblokkeerd en kan de investeerder terug vrij beschikken over dit bedrag.

Aanhoudende geschillen tussen bewoner en cvba of uitsluiting via raad van bestuur of in beroep via algemene vergadering "geschillencommissie" beslechten.

Occasioneel doorverkopen aan externen van panden = cashflowpositie normaliseren.

Statuut van beroepskoper dus herverkoop binnen de 8 jaar laat toe om 60% van de registratierechten op grond te recupereren.

Tussen 4 en 8 jaar om éénmalige aankoop- en bouwkosten kleiner dan verschil 21% BTW en 7% registratie te houden. Die occasionele verkopen zorgen voor een normalisering van de boekhoudkundige verliezen eigen aan een patrimoniumvennootschap (afschrijven van een goed dat eigenlijk niet verslijt is contradictorisch maar nu eenmaal de boekhoudkundige werkelijkheid)

IBK cvba investeert in een risico avers actief: residentieel vastgoed. De jaarlijkse winsten worden uitgekeerd aan de vennoten en niet opgepot in het vennootschap om op die manier een zo stabiel mogelijk aandeelwaarde na te streven. Met andere woorden streeft IBK geen spectaculaire meerwaarde op aandelen na.



Afbeelding 9: zicht vanuit de tuin (Oppuurs)



Afbeelding 8: zicht vanuit de tuin (Mechelen)

Uitstappen uit het kapitaal kan ten allen tijde. De waardering van het aandeel wordt besproken in de statuten artikel 13.5, maar IBK maakt zich sterk om de waardering op een constante van €250 per aandeel te behouden.

Er is een constante vraag naar nieuwe aandelen omwille van creatie nieuw te bewonen panden. IBK maakt voor extra bezittingen (actief) nieuwe aandelen. De balans van vermogen (passief) versus bezittingen(actief) wordt nauwgezet bewaakt om de constante waardering van aandelen op 250 euro te houden. Eventuele indexeringen gebeuren geleidelijk en transparant steeds via beslissing op de algemene vergadering.

Uitstappen kan op 2 manieren:

Of IBK regelt zelf de uitstap en biedt de over te laten aandelen rechtstreeks aan binnen het vennootschap of aan kandidaat aandeelhouders tegen hoger omschreven waardering. Dit gebeurt anoniem zonder de kandidaat verkoper te vernoemen.

Of een kandidaat verkoper kan mits onderling akkoord met een kandidaat koper onderling verkopen.

Elke intrest vergoeding die uitbetaald of berekend wordt rekt tot aan de laatste volledige maand. Met andere woorden: aandelen verkopen op 15 maart betekent 2 van de 12 maanden intrest vergoeding.

Aandelen kunnen geschonken of verkocht worden binnen het kader van successieplanning. Het bestuur of de begeleidende notaris begeleiden aandeelhouders zo gewenst in het uitwerken van deze transactie.

Aandelen transactie gebeurt met tussenkomst van de notaris en wordt door de notaris in het digitale aandeelhoudersregister genoteerd. De koopsom wordt op de derdenrekening van de notaris geblokkeerd tot aan de effectieve aandeeltransactie. De notaris betaalt daarna de koopsom uit aan de tittredende partij. Deze transactie is geen notariële akte noch aan registratierechten onderworpen en kan binnen de 10 werkdagen voltrokken worden.



Afbeelding 10: PV-panelen (Mechelen)