

# DE BROEIKAS

LABO VOOR EEN WARME WERELD

*De Broeikas, cvba met sociaal oogmerk  
Labo voor een Warme Wereld*

*Verstillende cowerkplek*



## INVESTERINGSDOSSIER DE BROEIKAS

ZOMER 2018

*Duurzaam investeren in een warme en duurzame samenleving*



*Dit project wordt gesteund door de Provincie Vlaams-Brabant*



---

*Je hebt een uitgesproken voorkeur voor duurzaam beleggen? Dan is er goed nieuws voor jou. Via 'De Broeikas STUW-aandelenpakketten' van 5.000 EUR kan je meebouwen aan een Labo voor een Warme Wereld, een verstillende cowerkplek in het kader van een transitie naar een andere, meer duurzame wereld en samenleving.*

## BROEIEN...

De Broeikas is een grootse bio-ecologisch verbouwde schuur in Neervelp, Boutersem. Alles draait om deze fantastische schuur, maar wat haar écht bijzonder maakt, is wat er zich in afspeelt en broeit... door JOU!

De Broeikas draait om mensen, die allen de droom of het verlangen hebben mee te bouwen aan een andere wereld. Een wereld waar verbinding, verdieping en verstilling de uitgangspunten zijn. Waar ontplooiing, onthaasting en duurzame impact het resultaat zijn. Een wereld waar het talent van ondernemers en kunstenaars wordt ondersteund en samengesmeed tot broeiende nieuwe experimenten. Tot frisse nieuwe verhalen, tot een andere wereld, een warme wereld!

Gaat je hart hiervan sneller slaan? Wil jij ook mee aan de bron staan van dit experiment, een nieuwe richting opvaren, samen met andere bijzondere mensen?

### WORD GO-EIGENAAR

Al via een éénmalige investering van 5.000€ word je vennoot en daarmee mede-eigenaar van deze majestueuze schuur en dit eigenzinnige project. Als vennoot kan je via je bijdrage passief steunen vanop afstand, of actief helpen van dichtbij. Daarin ben je helemaal vrij. Als co-eigenaar wordt het verder ook mogelijk om cowerker of cogebruiker te worden.

### MAAK HET MOGELIJK

De Broeikas werd op 22/11/2016 opgericht na een succesvolle financiële campagne die het startkapitaal opleverde waarmee De Broeikas eigenaar kon worden van een indrukwekkend pand in Neervelp, gelegen tussen Leuven en Tienen, in het hart van Vlaams-Brabant. Het pand betreft een langsschuur, bijhorend voorhuis en patiothuin, onderdeel van uit 1838 daterende beschermde vierkantshoeve waarin een ecologisch cohousingproject werd gerealiseerd (periode 2007-2015).

In een eerste fase (2016) werd een startkapitaal van 290.000 EUR verzameld. Daarna volgde de verdere opbouw van het investeringskapitaal (2017-2018), zijnde 180.600 EUR. Het totaal opgehaalde kapitaal van De Broeikas bedraagt dus 470.600 EUR, waarvan 208.000 EUR besteed werd voor de aankoop van het vastgoed. Daarnaast werd De Broeikas uitgekozen als klimaatpionier van de Provincie Vlaams-Brabant waarvoor ze een subsidie ontving van 70.740 EUR. Dit resulteert in een totaal bedrag van 333.340 EUR aan liquide middelen.

Met dit kapitaal werd het onroerend goed aangekocht voor een totaal bedrag van 208.000 EUR. De rest van de middelen wordt aangewend voor de verbouwing van de schuur tot een verstillende coworkplek, een Labo voor een Warme Wereld.

Het totaal aantal toegetreden vennoten is nog steeds groeiend en bedraagt momenteel:

	Natuurlijke personen	Rechtspersonen	Opgehaald kapitaal
2016	70	6	290.000
2017	82	7	177.600
2018	1	2	4.500
TOTAAL	153	15	472.100

Formeel totaal: 168 vennoten (informeel totaal bedraagt 203 vennoten, indien de levenspartners van natuurlijke personen die aangaven mee het project te ondersteunen meegeteld worden)

## EEN INTEGER WAARDENKOMPAS

De 3 centrale waarden (van de top-10 waardenschaal) binnen de beleidsvoering zijn:

1. Verbinding: synergie en teamspirit vanuit diversiteit en samenwerking
2. Duurzaamheid: respect voor mens en natuur
3. Verdieping: opnemen van maatschappelijke verantwoordelijkheid

Vanuit dit waardenkompas kiezen we ervoor om onze financiële injecties zoveel als mogelijk te realiseren via investeringen van vennoten en niet via bancaire leningen. De Broeikas wordt op die manier gedragen door vele handen samen en komt niet onder financiële druk te staan. Een druk die organisaties vaak dwingt om sneller te moeten groeien dan duurzaam is.

## KAPITAALSVERHOOGING VAN 80.000 EUR

Om de verbouwingen vlot te kunnen afronden en de afwerking te kunnen garanderen is een bijkomende kapitaalsinjectie nodig van 80.000 EUR. Dit bedrag dient beschikbaar te zijn tegen 31/08/2018.

## EEN UITGESPROKEN SOCIAAL OOGMERK

De Broeikas wil een platform bieden om diverse activiteiten te faciliteren omtrent creativiteit, duurzaamheid en zelfontplooiing in het kader van een andere, meer duurzame wereld en samenleving. Dit zal ze doen via de realisatie van een verstillende coworkplek voor ondernemers en kunstenaar. De plek staat eveneens open voor cogebruik door haar vennoten. Ook zullen verbindende socio-culturele activiteiten georganiseerd worden voor buurtbewoners en sympathisanten.

De Broeikas wil een actieve bijdrage leveren aan een andere, meer duurzame, vorm van samenleven, waar er ruimte is om te experimenteren vanuit kunst, cultuur en wetenschap, waar er tijd is om te genieten van natuur, rust en eenvoud, waar winstbejag geen dominante plaats heeft en waar de nadruk ligt op vertragen, verstillen en verdiepen. De Broeikas wil een 'nurturing space' zijn voor projecten, ideeën en talenten van mensen. In kruisbestuiving met anderen. Mekaar versterken vanuit ieders eigenheid. En zo bouwen aan een 'andere' wereld.

Via haar sociaal oogmerk 'Kiemen krijgen kansen' wenst De Broeikas specifiek in te zetten op kwetsbare doelgroepen en eveneens op prille projecten, die nog kwetsbaar zijn. In die zin is De Broeikas een soort van incubator waarin mensen en projecten kunnen gedijen en ontwikkelen in een veilige en warme context.

# INVESTEREN

Investeren in De Broeikas betekent dat jij actief meebouwt aan de realisatie van dit project. Immers, de laatste 80.000 EUR zijn nodig voor de bekostiging van eindafwerking. In concreto zoeken we 16 natuurlijke of rechtspersonen die elk 5.000 EUR willen investeren in De Broeikas. Stevige stuwars die via hun financiële injectie het geheel mogelijk maken. Stevige stuwars die het engagement van de 168 andere vennoten, die intraden toen De Broeikas alleen nog maar een droom was gekoppeld aan een imposante maar bouwvallige schuur, op een stevige en eenduidige manier bekrachtigen. Je kan toetreden als natuurlijk persoon of als rechtspersoon. Dan kan je het bedrag inbrengen als kost.

## EEN WIN-WIN VERHAAL

De financiële campagne die we voerden kent 3 grote fasen:

- FASE 1 - 2016: Betrekken van vrienden en familie, burens, sympathisanten
- FASE 2 - 2017: Aantrekken van investereers die beroep kunnen doen op de tax shelter maatregel van de federale overheid. Maximaal plafond bereikt in december 2017.
- FASE 3 - zomer 2018: Aantrekken van personen of organisaties die een persoonlijke of zakelijke win-win zien via hun investering in dit project, mensen die niet uit zijn op financiële winstuitkering maar aanvoelen dat De Broeikas een maatschappelijke meerwaarde wil creëren.

## EEN STUWPAKKET VAN 5.000 EUR

Via een stuwpakket van 5.000 EUR realiseer je de verdere afwerking van de schuur tot een verstillende cowerkplek, een inspiratieoord rond duurzaamheid, een ontmoetingsplek voor buurtbewoners en sympathisanten. De Broeikas wordt verbouwd op een bio-ecologische wijze.

Volgende investeringen zijn mogelijk.

STUWPAKKET 1	Glaswerk 'Oogsthemel' + balustrades 'Oogsthemel' en 'Hemelterras'
STUWPAKKET 2	Binnenmuren atelier en voorhuis: afwerking met fermacell en isolatie
STUWPAKKET 3	Elektrische installatie deel 1: zekeringskast, dimmers, schakelmateriaal
STUWPAKKET 4	Elektrische installatie deel 2: schakelmateriaal, wifi, aansluiting
STUWPAKKET 5	Verlichting: lusters, spots, sfeerverlichting
STUWPAKKET 6	Binnenschrijnwerk: deuren en schuifwanden
STUWPAKKET 7	Stamplemen vloer deel 1
STUWPAKKET 8	Stamplemen vloer deel 2
STUWPAKKET 9	Stamplemen vloer deel 3
STUWPAKKET 10	Aanleg weidetuin De Broeikas
STUWPAKKET 11	Aanleg patiotuin De Broeikas
STUWPAKKET 12	Inrichting atelier: grote eettafel, werktafels, stoelen en banken
STUWPAKKET 13	Inrichting voorhuis: inkomhal, kasten en zetels zolder, boekenkast
STUWPAKKET 14	Inrichting 'Oogsthemel': kasten, tafels, stoelen en beamer
STUWPAKKET 15	Inrichting 'Hemelterras': zetels, meditatiekussens en boekenkast
STUWPAKKET 16	Ophangstelsysteem kunstwerken, prikboards, valven, lockers

# IETS VOOR JOU?

## RISICO-INDICATOR

Een investering in aandelen blijft een risico-investering. Het financiële risico van je investering is eerder laag. Je investering wordt immers gedekt door vastgoed, dat daar tegenover staat.

## OPBRENGST-INDICATOR

Vanuit het klassieke financiële denken is de opbrengst-indicator van je belegging laag. Immers, de vennootschap is niet opgericht met het oogmerk de vennoten een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel te bezorgen. Er wordt geen restorno uitgekeerd wat aansluit bij de basisfilosofie van de Vennootschap met Sociaal Oogmerk.

Vanuit het nieuwtijdsdenken is de opbrengst-indicator van je belegging echter hoog. Immers, via jouw financiële input wordt gebouwd aan een andere, meer duurzame wereld en samenleving wat resulteert in een maatschappelijke winst die niet in cijfers uit te drukken valt.

## SPECIFICATIES

- Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en met sociaal oogmerk, cvba met sociaal oogmerk
- Nominale waarde van een aandeel: 100 EUR
- STUW-pakket: 50 aandelen van 100 EUR, goed voor een totaal van 5.000 EUR
- Initiële inschrijvingsprijs: 50 aandelen van 100 EUR, categorie B. De B-aandelen hebben een nominale waarde van honderd EUR (100,00 EUR) per aandeel. Van deze aandelencategorie worden per vennoot vijftig (50) aandelen onderschreven.
- Intekening: van 1 juli 2018 tot en met 31 augustus 2018 voor 17.00u (behoudens vervroegde afsluiting)
- Uittreden: Vennoten kunnen slechts uittreden of om de gedeeltelijke terugneming van hun aandelen verzoeken vanaf het derde jaar na toetreding. Dit kan bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs.
- Terugbetaling kapitaal: De uittredende vennoot heeft recht op de tegenwaarde van zijn aandelen, zoals die blijkt uit de goedgekeurde balans van het lopende boekjaar, maar steeds geplafonneerd tot maximum de nominale waarde en vastgelegd door de Raad van Bestuur. De betaling zal binnen uiterlijk zes maanden na goedkeuring van de jaarrekening van het boekjaar waarin de aanvraag tot uittreding gedaan werd. In geval van overlijden hebben de vennoot of zijn erfgenamen recht op de uitkering van de waarde van zijn aandelen, overeenkomstig hierboven gesteld.

## KOSTEN

- Toetredingskosten: geen
- Uittredingskosten: geen
- Lopende kosten: geen

## LIQUIDITEIT

Opvraagbaarheid: Dagelijks, gedurende de eerste zes maanden van het boekjaar, vanaf het derde jaar na toetreding. Uittreding of terugneming van aandelen is alleen toegestaan in zoverre ze niet

voor gevolg heeft dat het netto actief, zoals bepaald in artikel 429 van het Wetboek Vennootschappen, vermindert tot een bedrag dat kleiner is dan het vast gedeelte van het kapitaal door de statuten vastgelegd of indien zij de vereffening van de vennootschap tot gevolg zou hebben of het bestaan ervan in het gedrang brengt. In dat geval wordt deze beslissingsbevoegdheid toegewezen aan de Raad van Bestuur die haar beslissing motiveert in een aangetekend schrijven.

## FINANCIËLE SITUATIE

De Broeikas heeft zijn balans op eind 2017 afgesloten met een activa ten waarde van 473.586€. Deze activa bestaan voornamelijk uit de gebouwen en terreinen, verbouwingen van de schuur en liquide middelen.

De Broeikas beschikte per 31 december 2017 over 458.746€ aan eigen vermogen. Er waren geen schulden op lange termijn en alle betalingsverplichten waren voldaan.

Volgens het huidige budget voorzien we de volledige aankoop en verbouwing van de schuur uit te voeren met eigen middelen.

De jaren 2017 en 2018 zijn opstartjaren die hoofdzakelijk draaien rond het aantrekken van de vennoten, verbouwingen van de schuur en opstart van de werking via het aantrekken van coworkers en cogebruikers. Vanaf oktober 2018 zullen de verbouwingen afgerond zijn en zullen binnen De Broeikas recurrente inkomsten gegenereerd worden uit coworking en co-using activiteiten enerzijds en socio-culturele activiteiten anderzijds.

Hieronder vind je de begroting voor de jaren 2018-2021 (resultatenrekening, balans). Zoals u zal vaststellen begroten wij reeds vanaf boekjaar 2019 een positieve EBITDA. Daarnaast wordt het geheel gefinancierd zonder enige vorm van vreemd vermogen. Er blijft ook voldoende cash-reserve beschikbaar om een eventuele vraag tot uittreding vanuit de aandeelhouders op te vangen.

### Resultatenrekening

	2017	2018	2019	2020	2021
Socioculturele activiteiten	14 540 €	7 560 €	10 100 €	11 740 €	11 975 €
Inkomsten uit Co-using	369 €	0 €	26 906 €	39 665 €	60 356 €
Inkomsten uit coworking	0 €	0 €	21 000 €	31 028 €	41 450 €
Werkingsubsidies	52 510 €	20 400 €	1 430 €		
Giften	521 €				
<b>TOTALE OPBRENGSTEN</b>	<b>67 940 €</b>	<b>27 960 €</b>	<b>59 436 €</b>	<b>82 434 €</b>	<b>113 781 €</b>
<b>TOTALE KOSTEN</b>	<b>66 438 €</b>	<b>45 701 €</b>	<b>41 376 €</b>	<b>56 451 €</b>	<b>67 455 €</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1 502 €</b>	<b>-17 741 €</b>	<b>18 061 €</b>	<b>25 982 €</b>	<b>46 326 €</b>
Afschrijvingen	5 487 €	19 203 €	19 203 €	19 203 €	19 203 €
Financiële kosten	73 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>EBT</b>	<b>-4 058 €</b>	<b>-36 944 €</b>	<b>-1 143 €</b>	<b>6 779 €</b>	<b>27 122 €</b>
<b>Belastingen op resultaat</b>	<b>2 096 €</b>	<b>1 528 €</b>	<b>1 407 €</b>	<b>4 060 €</b>	<b>11 301 €</b>
<b>Boekhoudkundig resultaat</b>	<b>-6 154 €</b>	<b>-38 472 €</b>	<b>-2 550 €</b>	<b>2 719 €</b>	<b>15 821 €</b>

## Balans

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>ACTIVA</b>	<b>473 586</b>	<b>502 974</b>	<b>500 425</b>	<b>503 143</b>	<b>518 964</b>
VASTE ACTIVA	194 727	455 524	436 320	417 117	397 914
Oprichtingskosten	0	0	0	0	0
Materiële vaste activa					
Terreinen & Gebouwen	194 727	190 024	185 320	180 617	175 914
Verbouwingen		256 500	243 000	229 500	216 000
Machines	0	0	0	0	0
Meubilair & Rollend materieel		9 000	8 000	7 000	6 000
VLOTTENDE ACTIVA	278 859	47 450	64 104	86 026	121 051
Liquide middelen	181 382	47 450	64 104	86 026	121 051
OVERIGE VORDERINGEN	7 900	0	0	0	0
R/C BTW	678				
BTW te herzien	7 222				
OVERLOPENDE REKENINGEN	89 577	0	0	0	0
Over te dragen kosten verbouwingen	89 577				
<b>PASSIVA</b>	<b>473 586</b>	<b>502 974</b>	<b>500 425</b>	<b>503 143</b>	<b>518 964</b>
EIGEN VERMOGEN	458 746	502 974	500 425	503 143	518 964
aandelen	464 900	547 600	547 600	547 600	547 600
Overgedragen winst / verlies	-6 154	-44 626	-47 175	-44 457	-28 636
SCHULDEN OP TEN HOOOGSTE 1 JAAR	10 695	0	0	0	0
Leveranciers	3 628				
Te ontvangen facturen	4 079				
BTW te herzien	892				
Belastingen te betalen	2 096				
VREEMD VERMOGEN	0	0	0	0	0
OVERIGE REKENINGEN	4 145				
Over te dragen opbrengsten	4 145				

## VOORDELEN

We staan open voor een kennismaking met jouw missie, producten en diensten en bespreken graag hoe we met jou of met jouw organisatie een duurzaam partnerschap kunnen uitbouwen.

Extra voordelen voor stuweraars:

- Je kan de ruimte éénmaal en voor een volledig dagdeel gratis gebruiken voor een eigen activiteit of voor een activiteit met jouw werknemers (teambuilding, studiedag, vorming, training)
- Je geniet van een voorinschrijving (tov C, D en E vennoten) bij het boeken van de ruimte voor een activiteit die past binnen de visie van De Broeikas
- Je wordt eenmaal per seizoen uitgenodigd voor een verrijkend coworkermoment gericht op samenwerking en synergie
- Je krijgt een vaste stand voor jouw bedrijf/organisatie ter beschikking om jouw missie/producten/diensten bekend te maken op het Broeifeest voor vennoten en op het Broeifestijn voor het brede publiek
- Het logo van jouw bedrijf/organisatie kan vermeld worden op de homepage van de website
- Je kan je bedrijf/organisatie voorstellen via een afzonderlijk paneel in de schuur

## GETUIGENIS

Vennoten aan het woord:

*'Ik tekende in op een stuwaandeel van De Broeikas omdat ik geloof in een samenleving die gestuurd wordt van onderuit, omdat ik geloof dat ons land inspirerende plaatsen nodig heeft. Inspirerende plaatsen waar tegengas gegeven kan worden tegen maatschappelijke trends waarvan we weten dat ze op termijn nefast zijn voor onze samenleving.'*

*'Ik werd vennoot van De Broeikas omdat ik denk dat het onze plicht is om te blijven experimenteren met nieuwe vormen van samenwerking, nieuwe vormen van samenleven, nieuwe vormen van ondernemen.'*

*'Ik ben vennoot van De Broeikas omdat ik gecharmeerd ben door de wijze waarop dit project van stand kwam, vanuit een groepje believers die verlangen naar een gezonde wereld en een warme samenleving.'*

*'Ik werd vennoot van De Broeikas omdat ze er een plek creëren waar ondernemende mensen kunnen vertragen, op die manier bij zichzelf kunnen komen en van daaruit de beste versie van zichzelf in de wereld kunnen zetten en op die manier hun unieke bijdrage leveren aan de opbouw van een betere samenleving.'*

*'Ik werd vennoot van De Broeikas omdat ik mee aan de wieg wil staan van dit bijzondere project.'*

## CONCREET

Surf naar [www.debroeikas.be/ja](http://www.debroeikas.be/ja) en meld je aan als vennoot. De Broeikas is op dit moment op zoek naar stevige stuwars die het project een stevige financiële boost kunnen geven via een injectie van 5.000 EUR. Indien dit bedrag te hoog is voor jou kan je ook opteren voor een BROEI-pakket van 2.500 EUR of een GROEI-pakket van 500 EUR. Als je interesse hebt om een hoger bedrag te investeren dan kan dit enkel als A-vennoot en dit na goedkeuring van het Broeibestuur. Momenteel telt De Broeikas 5 A-vennoten.

Meer info over De Broeikas als cowerkplek vind je via [www.debroeikas.be/cowerken](http://www.debroeikas.be/cowerken)

Meer info over het intreden als co-eigenaar van De Broeikas vind je via [www.debroeikas.be/broei](http://www.debroeikas.be/broei)

Recente foto's vind je via de facebookpagina De Broeikas of het LinkedIn profiel van Anje Claeys.

## VRAGEN? RICHT JE DAN TOT IEMAND VAN ONS, WE STAAN JE GRAAG TE WOORD

Algemene coördinatie: Anje Claeys, Voorzitter De Broeikas, 0498/527085 - [info@debroeikas.be](mailto:info@debroeikas.be)

Financieel expert: Samuel De Wever, CTO Destiny, 0473/51.33.49 – [samuel.dewever@destiny.be](mailto:samuel.dewever@destiny.be)

Bio-ecologische verbouwing: Laurenz Kuijpers, Bestuurder De Broeikas, 0485/80.18.70

Bezoekmomenten zijn mogelijk op afspraak of elke tweede woensdag van de maand aansluitend op de broeiavond - meer info via [www.debroeikas.be/broeiavonden](http://www.debroeikas.be/broeiavonden)

**DE BROEIKAS**  
LABO VOOR EEN WARME WERELD

