

c/okopen

Innovatieve oplossing
voor realiseren van
betaalbare
middensegment
opgave

Presentatie voor gemeenten

November 2023

Samenvatting

- Cokopen is een innovatieve oplossing voor het tekort aan betaalbare woningen voor middeninkomen huishoudens. Cokopen is de afgelopen 2 jaar ontwikkeld door Bart Hartman (maatschappelijke ondernemer) en Karin Laglas (voormalig directievoorzitter van woningcorporatie Ymere), samen met ruim 30 kenners van de woningmarkt.
- Stichting Cokopen (SC), een organisatie zonder winstoogmerk, koopt nieuwe woningen van ontwikkelaars en verhuurt ze via coöperatieve verenigingen aan middeninkomen huishoudens. Daarnaast heeft Cokopen de unieke eigenschap dat de bewoners/leden vermogen opbouwen. Ze krijgen dit vermogen (ongeveer €18.000 na 6 jaar) uitgekeerd wanneer ze hun Cokoopwoning verlaten. En hebben zo een startkapitaal voor een koopwoning.
- Doordat SC over relatief goedkope (equity) financiering beschikt en geen winstoogmerk heeft, kan SC bij de huidige rentestand aan ontwikkelaars een prijs betalen die overeenkomt met een BAR van 4,4% - 4,8%. SC is over de aankoop van zes projecten (vergevorderd) in gesprek met ontwikkelaars. Op 16 oktober jl. heeft SC principe overeenstemming bereikt met bpd over de aankoop van een project met 32 woningen in Amsterdam-Sloterdijk. Deze woningen worden in april 2024 opgeleverd.
- Doordat Cokopen een relatief hoge prijs voor middensegment woningen kan betalen, is Cokopen voor gemeenten een effectieve manier om vastgelopen middensegment projecten (omdat de belegger is afgehaakt of de 70% voorverkoop is niet gehaald) alsnog te realiseren. Bovendien heeft Cokopen een grote positieve maatschappelijke impact.
- De hierboven vermeldde BAR is gebaseerd op vreemd vermogen financiering van ABN Amro Bank. Echter, met vreemd vermogen financiering van de Nederlandse Waterschapsbank (NWB) kan SC de aanvangshuren van Cokoopwoningen met 5-10% verlagen. Of de prijs die SC betaalt aan ontwikkelaars voor woningen met 5% - 10% verhogen.

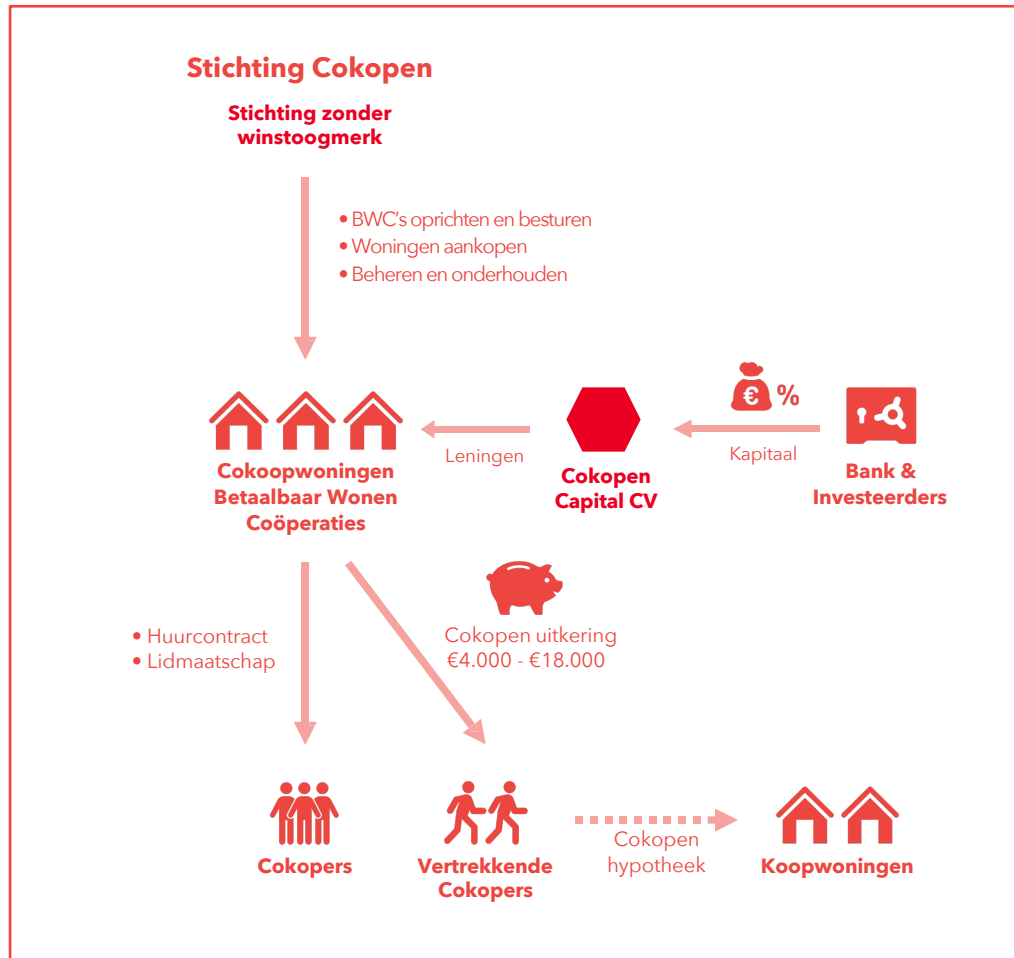
Het probleem: groot tekort aan betaalbare woningen voor middeninkomen huishoudens

- Het tekort bedraagt dit jaar ongeveer 390.000 woningen en zal naar verwachting oplopen naar 900.000 woningen in 2030.
- Met name middeninkomen huishoudens zitten klem op de woningmarkt. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning maar te weinig om een woning te kunnen kopen. Ze worden gedwongen om een te groot deel van hun inkomen aan vrije markt huur uit te geven. Of om bij ouders of vrienden te wonen. Of om te verhuizen naar een goedkopere gemeente.
- Een gerelateerd probleem is het verschil in vermogensopbouw tussen huurders en woningbezitters. Door dit verschil in opbouw wordt het verschil in vermogen tussen huurders en woningbezitters steeds groter. Met een toenemende tweedeling in de samenleving als gevolg.
- Doordat een aanzienlijk deel van de mensen met beroepen die essentieel zijn voor het goed functioneren van de samenleving (verpleegkundigen, leraren, installateurs, etc.) een middeninkomen hebben, is het tekort aan betaalbare woningen niet alleen een probleem voor de mensen die het betreft maar voor alle burgers en de Nederlandse economie.
- Wat opvalt is dat de overheid zich tot Kabinet Rutte IV niet heeft ingespannen om wonen betaalbaar te maken voor middeninkomen huishoudens. Waar lagere inkomens door de overheid gesteund worden met corporatiewoningen en huurtoeslag. En hogere inkomens met hypotheekrente aftrek. Moeten middeninkomens het zonder steun van de overheid doen.

Hoofdelementen Cokopen-oplossing (1/2)

1. Voor ieder nieuwbouwproject richt Stichting Cokopen (SC) een Project C.V. en een Betaalbaar Wonen Coöperatie (BWC) op. De Project C.V. koopt woningen van ontwikkelaars en houdt haar woningen minimaal 30 jaar in bezit, om ze via de BWC betaalbaar te verhuren aan middeninkomen huishoudens (€44.000 - €75.000).
2. Cokoopwoningen worden toegewezen aan woningzoekenden o.b.v. criteria die SC bepaalt in overleg met de gemeente. Dit geldt ook voor woningen die vrijkomen.
3. Elke Cokoper sluit twee overeenkomsten met de BWC: (1) ROZ-huurovereenkomst; en (2) Lidmaatschapsovereenkomst, die de Cokoper het recht geeft op een uitkering op het moment dat hij/zij de Cokoopwoning verlaat ('Cokopen-uitkering').
4. De hoogte van de Cokopen-uitkering wordt met name bepaald door het aantal jaren dat een Cokoper in een Cokoopwoning heeft gewoond. De uitkering bedraagt ongeveer €4.000 bij vertrek na 4 jaar en €18.000 bij vertrek na 6 jaar. Met deze uitkering heeft de Cokoper een startkapitaal voor een koopwoning. NB: om Cokopers die niet meer tot de doelgroep behoren (omdat hun bruto inkomen hoger dan €75.000 is geworden) te stimuleren om te vertrekken uit hun Cokoopwoning, wordt voor deze Cokopers een korting op de Cokopen-uitkering toegepast. Daarnaast wordt de doorstroom bevorderd doordat de Cokopen-uitkering na 6 jaar woonduur niet verder toeneemt (behoudens indexatie).
5. Voor de betaalbaarheid van de huren volgt SC de Nibud-richtlijn: kale huur bedraagt maximaal 25% van het bruto huishoudinkomen. Voor de jaarlijkse huurverhoging is voor SC niet het wettelijk maximum (stijging CAO-lonen + 1%) leidend, maar de huurverhoging die nodig is om de lange termijn continuïteit van de BWC's te waarborgen (binnen het wettelijk maximum). SC schat in dat hiervoor een gemiddelde huurverhoging van 2,5% per jaar nodig is.

Hoofdelementen Cokopen-oplossing (2/2)



Karakteristieken ideale Cokopen project



- Locaties: grote gemeenten in Randstad en Brabant
- Aantal woningen: 30 - 120
- Gestapeld
- Woninggrootte: 45 - 75 m²
- WWS punten: 142 - 187
- Duurzaamheid: Minimaal A+; Groenverklaring; BENG 2<=15 kWh/m² GO; duurzaam geproduceerd hout
- Bij voorkeur modulair gebouwd

Grote positieve maatschappelijke impact – Cokopen draagt bij aan de realisatie van 5 SDG's



Toegang tot betaalbare woonruimte is een basisbehoefte en vermindert de kansongelijkheid in de maatschappij



Volledig gebruik van hernieuwbare energie voor gebouwgebonden energiegebruik (BENG2=0)



Cokopen draagt bij aan het toegankelijk maken van adequate, veilige en betaalbare huisvesting en basisdiensten



De duurzame architectuur, met gebruik van circulaire materialen en mogelijkheid van demontage betekent duurzame productie



De Cokopen woningen dragen bij aan een verduurzaming van de Nederlandse voorraad woningen in een groene omgeving

Cokopen genereert 4% - 5% per jaar maatschappelijk rendement

Maatschappelijk rendement - woning van 50 m2 GO en equity investering van €186.000 (€310.000 totale investering)

Elementen maatschappelijk rendement	Rendement als % van inv.	Toelichting
1. Duurzame bouw v.d. woningen	PM	Bouw met duurzame materialen; minimaal A+ energielabel; minimaal BENG2=15; en modulaire bouw. PM omdat er nog geen goede methode voor kwantificering beschikbaar is.
2. Lagere aanvangshuur	1,9%	In steden in de Randstad is de aanvangshuur voor een Cokoopwoning van 50 m2 GO ongeveer €300 lager dan voor een vergelijkbare bestaande woning.
3. Lagere jaarlijkse huurverhoging	0,3%	Maximale wettelijke jaarlijkse huurverhoging is gelijk aan de stijging van de CAO-lonen + 1%. Stichting Cokopen verhoogt de huren met het percentage dat nodig is om de lange termijn continuïteit van de BWC's te waarborgen. Stichting Cokopen rekent met een jaarlijkse huurverhoging van 2,5% per jaar.
4. Cokopen-uitkering bij vertrek	1,4%	De hoogte van de uitkering hangt af van het aantal jaren dat een Cokoper in de Cokoopwoning heeft gewoond en van het aantal Cokopers dat jaarlijks vertrekt. Het streven is dat Cokopers na 6 jaar een uitkering van €18.000 (geïndexeerd) ontvangen.
5. Lagere energiekosten	0,3%	Cokoopwoningen hebben een energie label van minimaal A+. De energiekosten behorend bij dit label hebben we vergeleken met de energiekosten van bestaande middenhuur woningen.
6. Groter woongenot (door cooperatie)	PM	Cokopers zijn lid van de BWC (cooperatie). Hierdoor hebben ze relatief veel invloed op hun woning en woonomgeving. Dit verhoogt hun woongenot. PM omdat er nog geen goede methode voor kwantificering beschikbaar is.
Totaal maatschappelijk rendement	4% + PM	

Vermelde rendementen zijn indicatief

Cokopen is aantrekkelijk voor gemeenten

1. Aanvangshuren zijn (iets) lager dan van commerciële verhuurders.
2. Jaarlijkse huurverhoging is lager dan van commerciële verhuurders. Voor Stichting Cokopen (SC) is qua huurverhoging niet het wettelijk maximum (stijging CAO-lonen + 1%) leidend, maar de huurverhoging die nodig is om de lange termijn continuïteit van de BWC's te waarborgen (binnen het wettelijk maximum). SC schat in dat hiervoor een gemiddelde huurverhoging van 2,5% per jaar nodig is.
3. Gemeente bepaalt samen met SC aan wie de woningen worden toegewezen (ook de vrijkomende woningen).
4. Cokoopwoningen blijven gedurende minimaal 30 jaar beschikbaar en betaalbaar voor middeninkomen huishoudens. Dit wordt contractueel vastgelegd tussen de gemeente en SC.
5. Met de Cokopen-uitkering hebben vertrekkende Cokopers een startkapitaal voor een koopwoning. Dit is goed voor deze huishoudens en voor de doorstroming op de lokale woningmarkt.
6. Met Cokopen verkleinen gemeenten het verschil in vermogensopbouw tussen huurders en kopers.
7. Cokopen heeft een grote positieve maatschappelijke impact.
8. Doordat SC net zoals gemeenten geen winstoogmerk heeft, is SC een logische partner voor gemeenten om betaalbare middensegment woningen mee te realiseren. NB: voor het dekken van de kosten van de Cokopen-organisatie brengt SC aan de BWC's eenmalig €5.000 per woning in rekening plus €500 per jaar.

Vreemd vermogen financiering door Nederlandse Waterschapsbank

- Nederlandse Waterschapsbank (NWB) kan niet-overheidsorganisaties financieren als aan twee vereisten wordt voldaan: (1) de organisatie dient een maatschappelijk doel; en (2) een gemeente of provincie verstrekt een garantie aan NWB. NWB heeft geconcludeerd dat Stichting Cokopen een maatschappelijk doel dient en dus voldoet aan de eerste vereiste van NWB.
- NWB is bereid om tegen de volgende voorwaarden vreemd vermogen financiering te verstrekken voor Cokoopwoningen: 30 jaar bullit lening (100% aflossing aan het einde van de looptijd); rente: 30-jaars IRS + 75bp (30 -jaars IRS staat 30 oktober op 3,146%).
- Doordat de voorwaarden van NWB aanzienlijk beter zijn dan van commerciële banken, kunnen de aanvangshuren van Cokoopwoningen gefinancierd met vreemd vermogen van NWB 5% - 10% lager zijn dan met financiering van een commerciële bank. Of Stichting Cokopen kan 5% - 10% meer betalen aan ontwikkelaars voor woningen. Of een combinatie van beiden. NB: 5% - 10% meer betalen voor een gestapelde middensegment woning komt overeen met €14.000 - €32.000 . Dit is meer dan het Startbouwimpuls bedrag (€12.500 per woning). Met als grote voordeel dat de Cokopen-oplossing met NWB-financiering de overheid geen geld kost.
- Om NWB-financiering te verkrijgen dient de gemeente een garantie te verstrekken aan NWB.
- Uitgaande van een LTV van 40% - 50% en een 1^e recht van hypotheek voor de gemeente, is het risico dat een gemeente neemt met het verstrekken van een garantie zeer gering. En het is helemaal gering als het risico wordt beschouwd in relatie tot het positieve effect van de garantie: een krachtige impuls voor de realisatie van langdurig betaalbare middensegment woningen.

Eerste Cokopen project en pijplijn



Eerste Cokopen project

- Locatie: Arlandaweg 35, Sloterdijk, Amsterdam. 5 minuten lopen van Station Sloterdijk
- Woningen: gebouw met 32 woningen met een gemiddelde grootte van 59 m² GO
- Aanvangshuren: €1.060 - €1.320
- Oplevering: 30 april 2024
- Ontwikkelaar/verkoper: bpd

Pijplijn

Stichting Cokopen heeft een pijplijn met ongeveer 15 projecten, waarvan 6 projecten (520 woningen) in het Lol-stadium

Kernteam Stichting Cokopen

Bart Hartman, initiatiefnemer en voorzitter bestuur

Bart heeft ruim 30 jaar ervaring als (maatschappelijk) ondernemer in verschillende sectoren, in Nederland en ontwikkelingslanden, inclusief machinebouw, medische producten, e-procurement, goede doelen sector, microkredieten en zonne-energie systemen voor gezinnen in ontwikkelingslanden.

Hieke Bakker, directeur

Hieke heeft ruim 20 jaar ervaring in project- en gebiedsontwikkeling voor woningen. Zij werkte als Teammanager Ontwikkeling bij wooncorporatie Ymere, waar zij aan het roer stond van vele vernieuwende ontwikkelingen in de Metropool Regio Amsterdam. Daarvoor werkte zij bij AM en de Gemeente Almere en was docent Stedelijke Strategie aan de Academie van Bouwkunst.

Karin Laglas, bestuurslid

Karin heeft een jarenlange ervaring in het brede spectrum van bouw en vastgoed. Haar meest recente fulltimebaan was directievoorzitter van woningcorporatie Ymere. Daarvoor was zij onder meer decaan van de faculteit Bouwkunde aan de TU Delft en werkte zij bij OVG Projectontwikkeling, Rodamco Europe en MAB Groep.

Lydia Buist-Izelaar, projectdirecteur

Lydia heeft langdurige ervaring met gebiedsontwikkeling, zowel met procesmanagement, strategie, financiën als algemene leiding. Naast haar parttime rol bij Stichting Cokopen is zij als projectdirecteur bij de gemeente Schiedam verantwoordelijk voor een grote gebiedsontwikkeling.

Eelko Korteweg, bestuurslid

Eelko heeft ruime ervaring in de vastgoedsector, zowel in Nederland als Oost-Europa. Hij was als directeur betrokken bij het opzetten en uitbouwen van Greystar in Nederland. Daarvoor werkte hij onder meer bij Peak Development, ING Real Estate Development, Uniball-Rodamco en DTZ.

Adviseurs:

- **Juridisch: Houthoff**
- **Fiscaal: Huygens Tax**
- **Impact: Impact Orange Partners**
- **Financieel: Zanders**

c/ okopen

Stichting Cokopen
Barbara Strozziilaan 101
1083 HN Amsterdam
020 - 3059105
info@cokopen.nl
www.cokopen.nl