

# Positieve impact creëren binnen vastgoed



Impact Orange Partners

CREATING MEANINGFUL IMPACT TOGETHER

9 november 2023

[www.impactorangepartners.nl](http://www.impactorangepartners.nl)



[www.nabimpactinvesting.nl](http://www.nabimpactinvesting.nl)



## Het steengoede programma van vanmiddag

14.30 – 14.45 uur	Impact Orange Partners	Michel Iglesias del Sol
14.45 – 15.05 uur	Ryse	Jeroen Heintzbergen
15.05 – 15.25 uur	Cokopen	Bart Hartman
15.25 – 15.45 uur	pauze	
15.45 – 16.05 uur	a.s.r. real estate	Ruud Roosen
16.05 – 16.25 uur	Re:Born	Saman Mohammadi, Niel Slob
16.25 – 16.45 uur	Bouwinvest	Marleen Bosma
16.45 – 17.00 uur	NAB	Laure Wessems-Chibrac
17.00 uur	Netwerkborrel	



## Vastgoed met impact...

Luchtkwaliteit op basisscholen zo slecht dat leerlingen driekwart van de tijd in te weinig zuurstof zitten, waardoor ze minder presteren

**Buildings & Construction Account For 40% Of Energy-Related CO2 Emissions In Cities**

Betaalbaarheid woningen slechter dan tijdens huizenbubbel van 2006

**Woonprotest: noodkreet over enorm tekort betaalbare woningen**

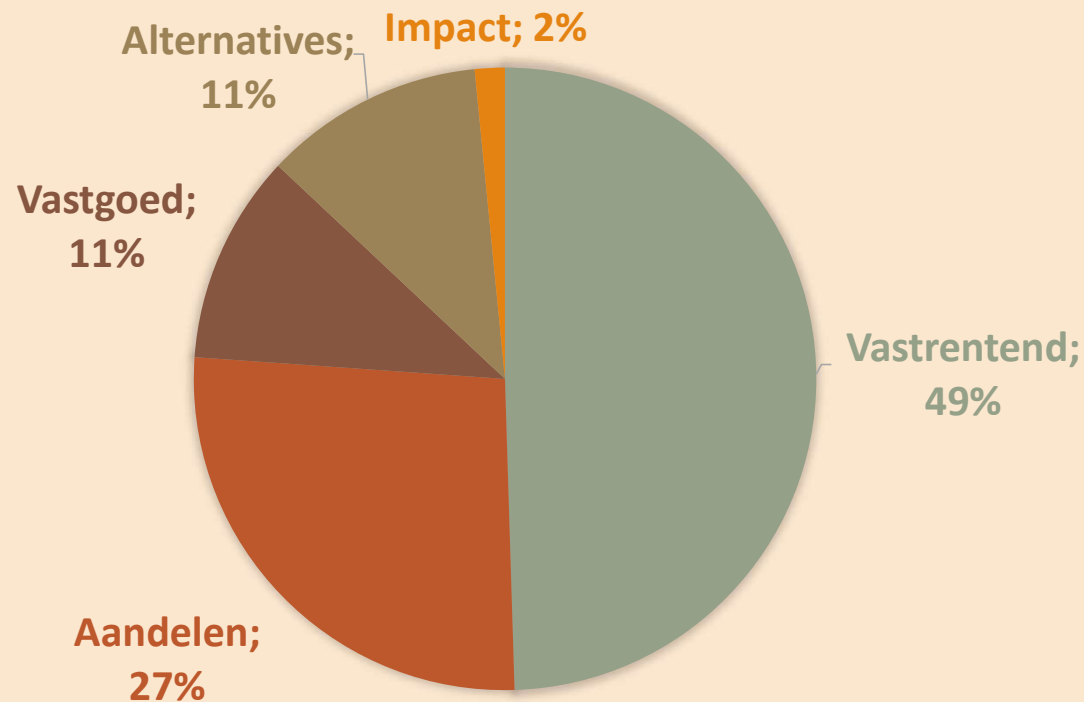
**CIRCULAR CONSTRUCTION IN LONDON COULD SAVE 3.5 PER CENT OF UK EMISSIONS**

**'In steden dreigt een groot tekort aan verpleeghuisbedden'**

**Ombouwen van kantoren en winkels naar huizen schiet niet op**



# Institutionele beleggers denken in categorieën



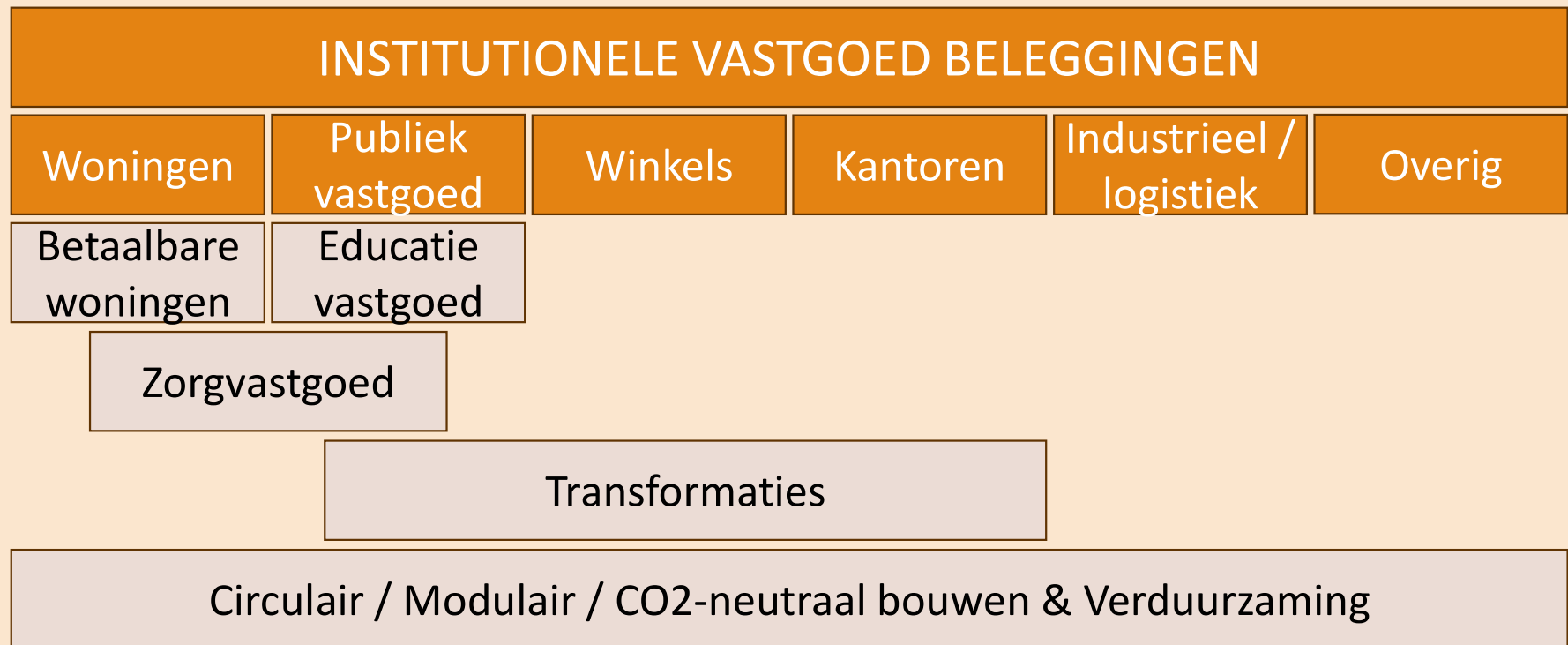
Een allocatie naar impact kan op twee manieren:

1. Binnen het aparte impact 'bakje'
2. Binnen de 'reguliere' beleggingscategorieën

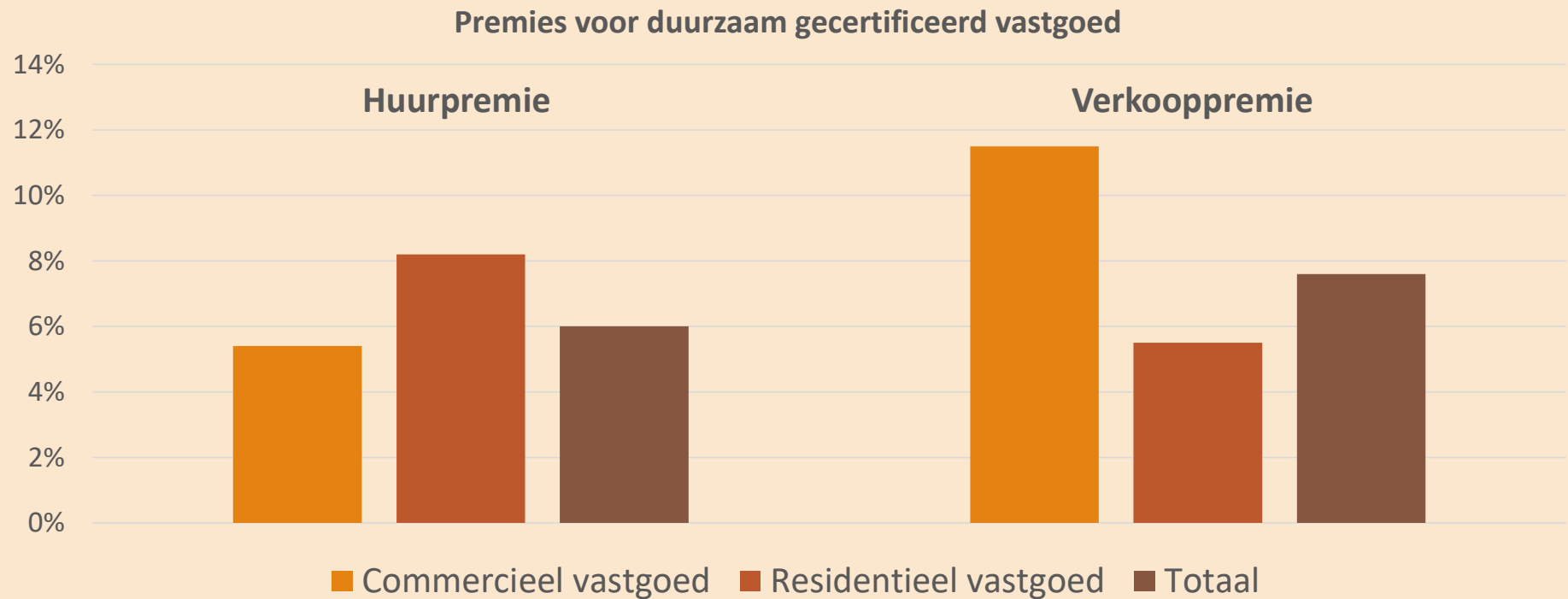
Gemiddelde allocatie Nederlandse pensioenfondsen gebaseerd op cijfers van DNB per eind Q1 2023.  
Allocatie naar impact is schatting van Impact Orange Partners.



# Vastgoed biedt legio impact mogelijkheden



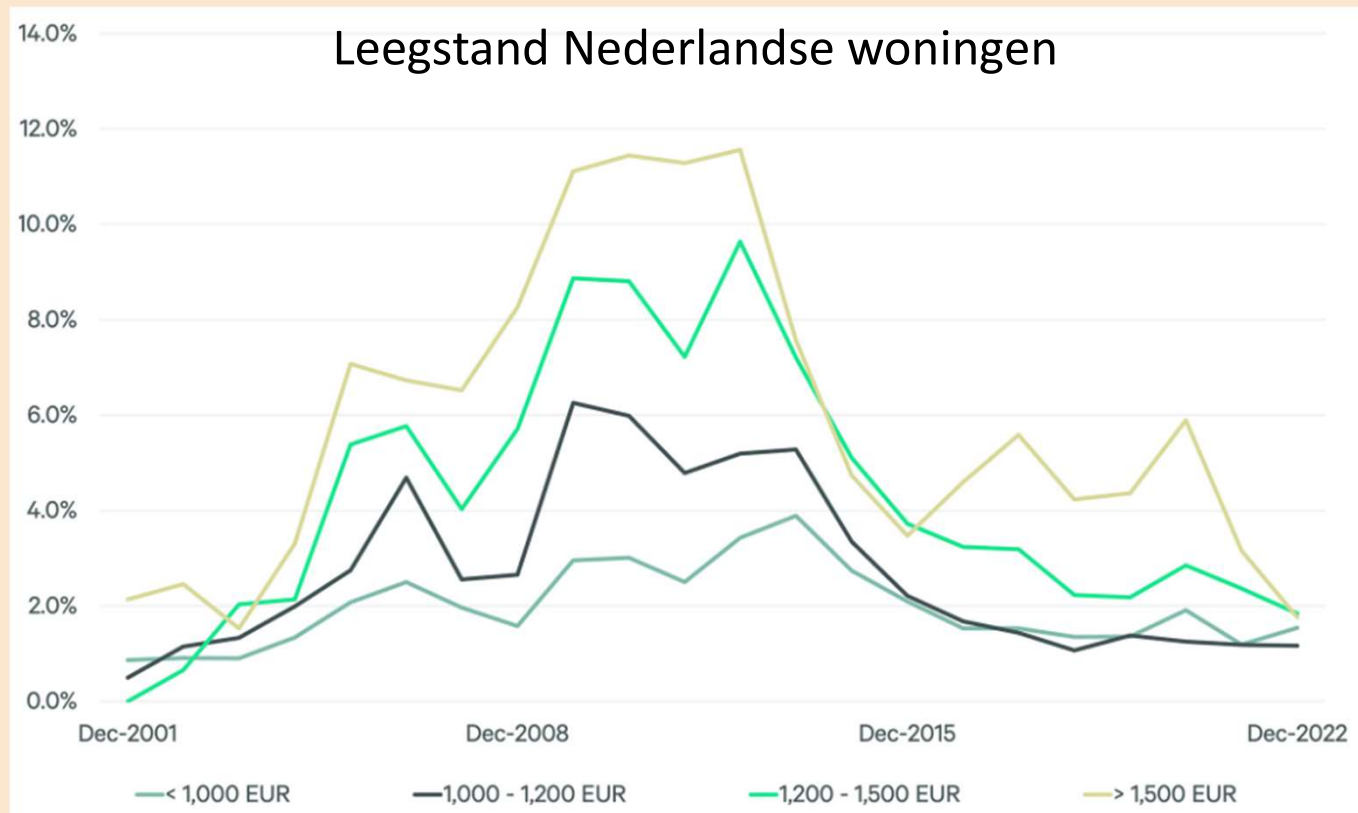
# Effect op waardering en rendement neemt alleen maar toe



*Green premiums are temporary, brown discounts are forever.*  
*Guy Grainger, JLL*



# Betaalbare huur kent lagere leegstand en kosten



Bron: MSCI, CBRE Investment Management

# Disclaimer

Dit document van Impact Orange Partners B.V. (IOP) wordt u slechts ter informatie aangeboden en biedt onvoldoende informatie om een beleggingsbeslissing te kunnen nemen. De informatie in dit document is niet bedoeld als beleggingsadvies en is niet compleet zonder de mondelinge toelichting gegeven door een medewerker van IOP.

Dit document is bedoeld als gespreksmateriaal ten behoeve van professionele, institutionele, gekwalificeerde beleggers en kan niet gebruikt worden voor privé en retail beleggers.

IOP is niet bevoegd om beleggingsdiensten te verlenen en staat als zodanig niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

IOP wil uitdrukkelijk voorkomen dat de benchmarks die gebruikt worden in dit document gepubliceerd of beschikbaar worden gemaakt voor het publiek in de brede zin van de Benchmark verordening. Daarom is de informatie in dit document uitsluitend voor intern zakelijk en niet commercieel gebruik aan u ter beschikking gesteld.

Gebruik van (de informatie uit) dit document anders dan voor de doeleinden als hierboven beschreven, is alleen geoorloofd na voorafgaande toestemming van IOP.







Impact Orange Partners  
CREATING MEANINGFUL IMPACT TOGETHER

RYSE

**Jeroen Heintzbergen**

Managing Partner

# RYSE

Adviseurs in vastgoed  
strategie | ontwikkeling | realisatie

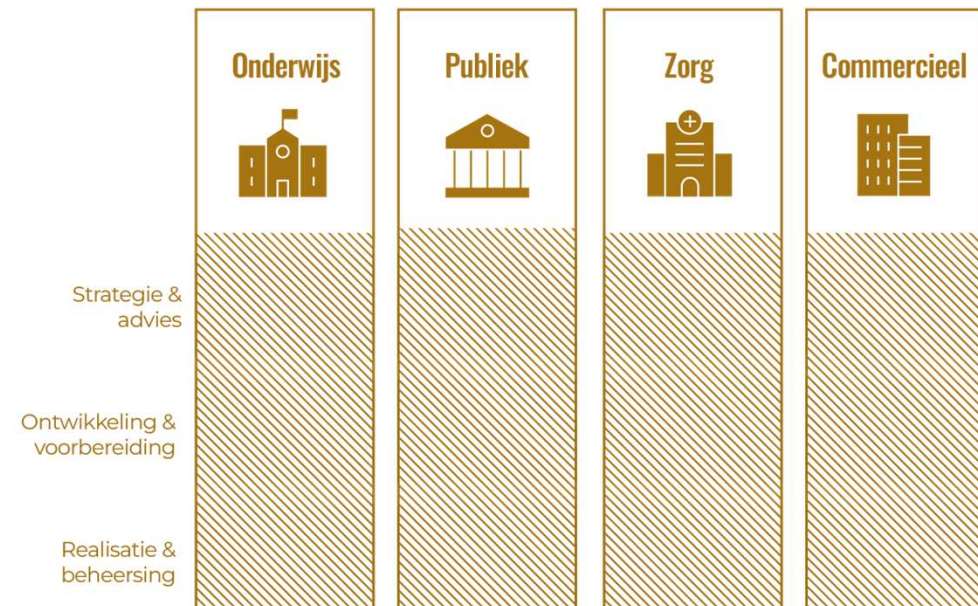
A photograph of a child playing in a water fountain at sunset. The child is in the center, surrounded by many jets of water. The scene is bathed in a warm, golden light from the setting sun, creating a soft glow and long shadows. The water droplets are catching the light, making them sparkle. In the background, there are blurred figures of other people and the structure of the fountain.

zorgvastgoed  
AMSTERDAM | 9 NOVEMBER 2023

# WIJ ZIJN RYSE

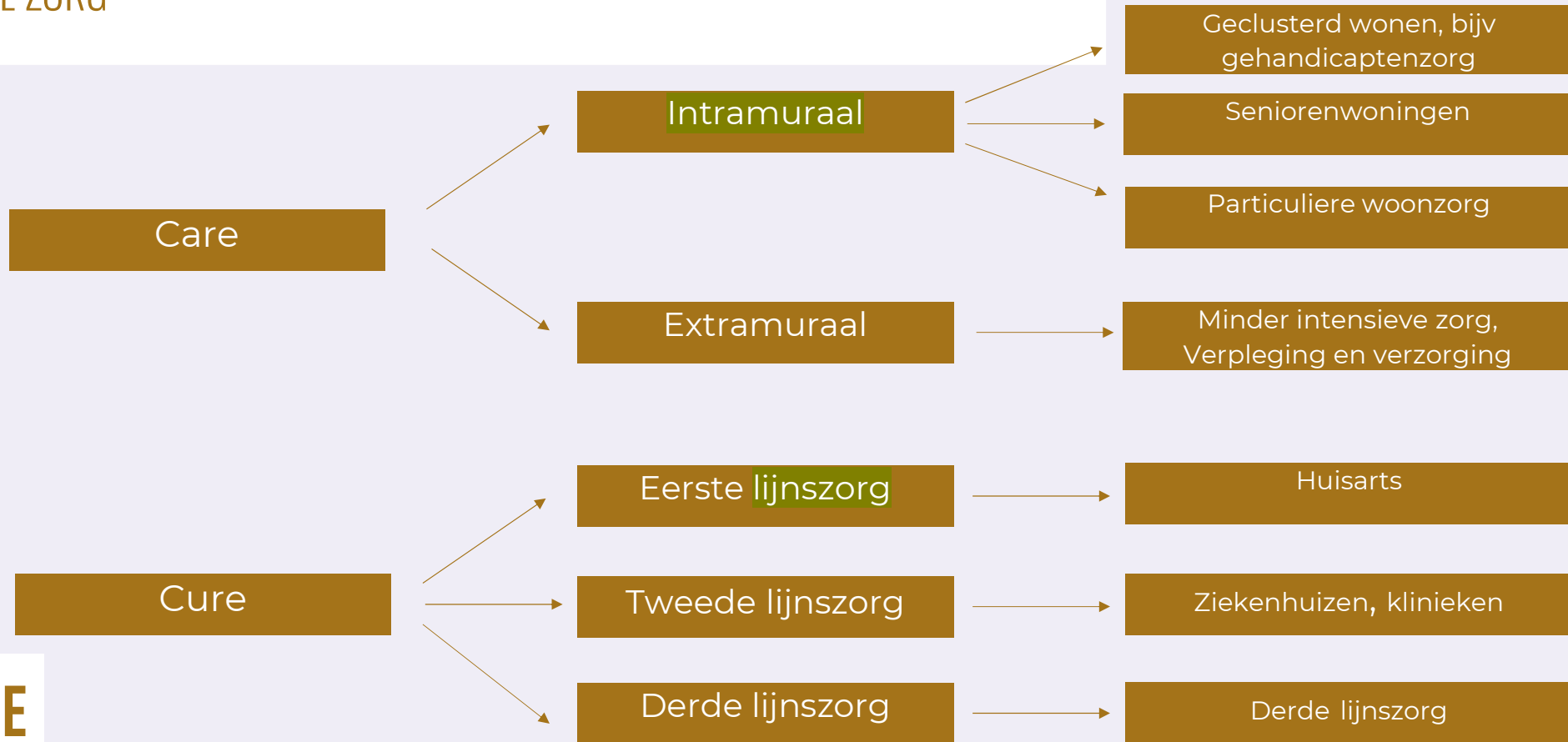
Adviseurs in vastgoed  
strategie | ontwikkeling | realisatie

RYSE



# OPBOUW VAN DE ZORG

## TYPE ZORG



# HOEVEEL MENSEN WERKEN ER IN DE ZORG

In 2023 werkt 2 op de 11 werknemers in de zorg!



versus



In 2040 werkt 1 op de 4 in de zorg!

In 2060 werkt 1 op de 3 in de zorg!

**R**YSE

# MARKTOVERZICHT

## AANTALLEN ZORGORGANISATIES IN NEDERLAND

	Geestelijke Gezondheidszorg	Gehandicaptenzorg	Verpleging, Verzorging Thuiszorg. VVT	Ziekenhuizen	Globale totalen
Aantal organisaties (Bron: CBS)	133	458	992	82 (8 UMC's, 57 algemeen, 17 categoraal*)	<b>1.665</b>
Vastgoed op de balans (Bron: CBS)	€ 2,327 MRD	€ 5,328 MRD	€ 9,271 MRD	Circa € 16 MRD	<b>Circa € 33 MRD</b>
Aantal werknemers (CBS: 2ekwartaal 2020)	95.000	180.000	433.200	295.300	<b>Circa 1 miljoen</b>

**RYSE**

Medisch-specialistische centrum voor behandeling en verpleging met overnachting, gericht op een specifieke bevolkingsgroep en/of specifieke fysieke ziekten. Enkele voorbeelden **zijn**: astmaklinieken, epilepsieklinieken, kankerklinieken, oogziekenhuizen, orthopedische inrichtingen, revalidatie-instellingen, sanatoria

# UITDAGINGEN ZORGINSTELLINGEN

## ZORGINHOUD

- Gebrek aan Personeel
- De dubbele vergrijzing van de bevolking.
- Een maximum op de intramurale zorgplekken
- Druk op bekostiging (zorg en vastgoed)
- Gebrek aan geschikte locaties

# FINANCIERING VAN DE ZORG

## TYPE FINANCIERING

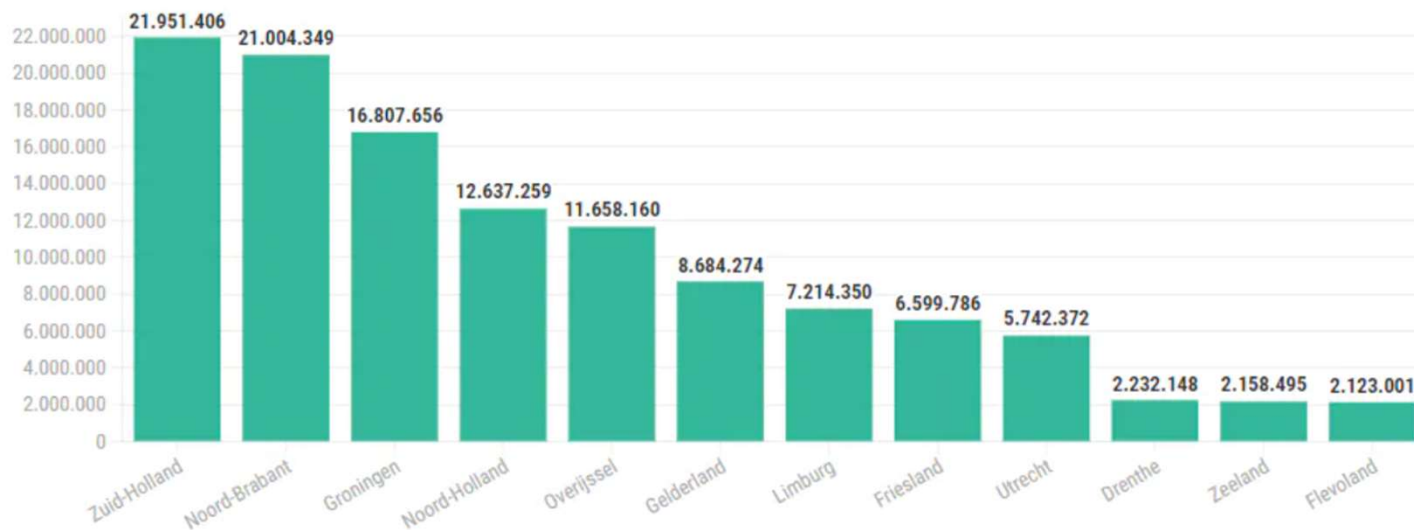
De Jeugdwet	De Zorgverzekeringswet ZVW	De Wet Maatschappelijke ondersteuning WMO	De Wet Langdurige Zorg WLZ
Gemeente	Zorgverzekering	Gemeente	Centrum indicatie zorg
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambulante jeugdhulp en pleegzorg</li> <li>• Basis- en specialistische <b>GGZ</b></li> <li>• Zorg bij een (lichte) lichamelijke of verstandelijke beperking</li> <li>• Kinderbescherming en jeugdreclassering</li> <li>• <b>Gesloten jeugdzorg</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acute medische zorg, zoals <b>huisartsenzorg</b> en <b>ziekenhuiszorg</b></li> <li>• <b>Thuiszorg</b>, via (wijk-)verpleging en verzorging</li> <li>• Indicatie door een medisch specialist/verpleegkundige</li> <li>• Bezoek aan een medisch specialist, zoals een kaakchirurg of een internist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begeleiding en dagbesteding</li> <li>• <b>Tijdelijk ontlasten</b> en ondersteunen van mantelzorgers</li> <li>• Een plaats in een beschermde woonomgeving voor mensen met een psychische stoornis</li> <li>• Opvang in geval van huiselijk geweld en voor mensen die dakloos zijn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verblijf in een <b>ouderen zorginstelling</b></li> <li>• Persoonlijke verzorging en verpleging</li> <li>• Dagbesteding</li> <li>• <b>Langdurige</b> zorg</li> <li>• Langdurig verblijf <b>gehandicaptenzorg</b></li> </ul>



# ZORGVASTGOED IN NEDERLAND

## UITDAGING

Zorgvastgoed - Oppervlakte per provincie  
in m<sup>2</sup>



Cobouw  
Data & Analytics

- In Nederland staat circa 118 miljoen m<sup>2</sup> aan zorgvastgoed (Bron: Cobouw).
- Circa 45% van dit zorgvastgoed heeft een bouwjaar van voor 1980 (Bron: eigen onderzoek, CBS en Cobouw).
- Een groot deel van het bestaande zorgvastgoed is zodanig verouderd dat sloop, transformatie of nieuwbouw nodig is.
- Er dient een aanzienlijk verduurzaamd te worden

# UITDAGINGEN ZORGINSTELLINGEN

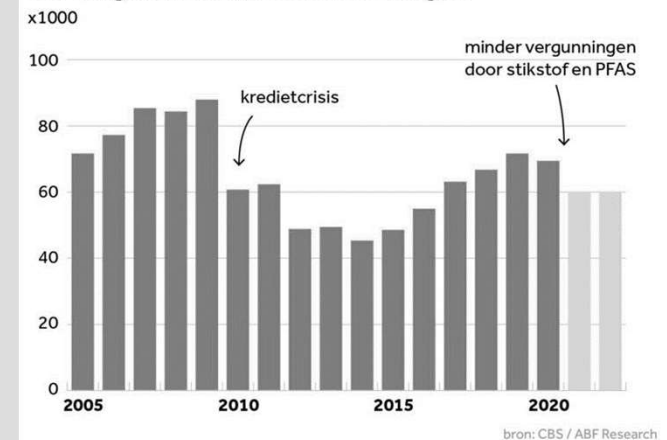
## VASTGOEDONTWIKKELING

- Stijging **bouwkosten**.
- Opgelopen **rente** sinds 2022:
- Vanaf 2024 dalen de **kapitaallastenvergoedingen** (NHC en NIC).
- Zorginstellingen met verouderd en niet-duurzaam vastgoed krijgen te maken met **hoge energierekeningen**.
- Voor huurlocaties een **hoge indexering van de huur** terwijl de zorginstelling zelf de energierekening betaalt.

# WAT WIJ ZIEN IN DE MARKT

- **De opgave voor zorgvastgoed is groot**  
Ook in commercieel vastgoed (kantoren, retail), wonen, onderwijs en publiek vastgoed (gebouwen en gebiedsontwikkeling) zien we grote opgaves
- We praten in Nederland al jaren over een **versnellingsopgave** maar wij zien vooral **verlammingsverschijnselen**  
Van o.a. woningbouw en zorgvastgoed
- De grootste versnelling te halen is in de **planontwikkeling** (= executiekracht)  
Dit zien we als we een slag dieper naar de opgaves kijken. Dit betekent anticiperend bouwen voor demografie en doorstroming.

Gereedgekomen nieuwbouwwoningen



# WAT WIJ ZIEN IN DE MARKT

## Wat zien en horen we?

- Gebrek aan geschikte locaties
- Gebrek aan capaciteit, ervaring en kennis bij gemeentes, beleggers, ontwikkelaars maar ook bij zorgorganisaties.
- Partijen laten zich vaak leiden door mooie plaatjes van stedenbouwkundigen en architecten, terwijl in de BC's allerlei kaders nog niet duidelijk zijn. Dit repareren we vaak achteraf.
- Bij vrijwel elke opgave wordt het wiel opnieuw uitgevonden.

## Het gevolg:

- Alle stappen van het ontwikkelproces gaan in het **tempo** van diegene die aan zet is. De **urgentie** is niet bij iedereen altijd even duidelijk. Ook worden verantwoordelijkheden verschoven tussen betrokkenen of vooruitgeschoven. Alle disciplines lopen achter elkaar aan. Dit leidt tot **halve besluiten en verlies van energie en draagvlak in het proces**. Het gevolg is dat ontwikkelprocessen te lang worden (in zorgvastgoed al snel 100 maanden).

# BOUW ZORGGESCHIKTE WONINGEN

## WONINGBOUWOPGAVE

Doelstelling	Tot 2030	Per jaar	Per dag
Nultreden woningen	170.000	21.250	58
Regulier geclusterde woningen	80.000	10.000	27
Geclusterde verpleegzorg plekken	40.000	5.000	14
Woningen voor ouderen	290.000	36.250	99

**Voldoende kansen  
voor zorgorganisaties  
om te ondernemen!**

**Stel je eens voor al  
die meters, maar  
geen bewoners..**

# CASUS

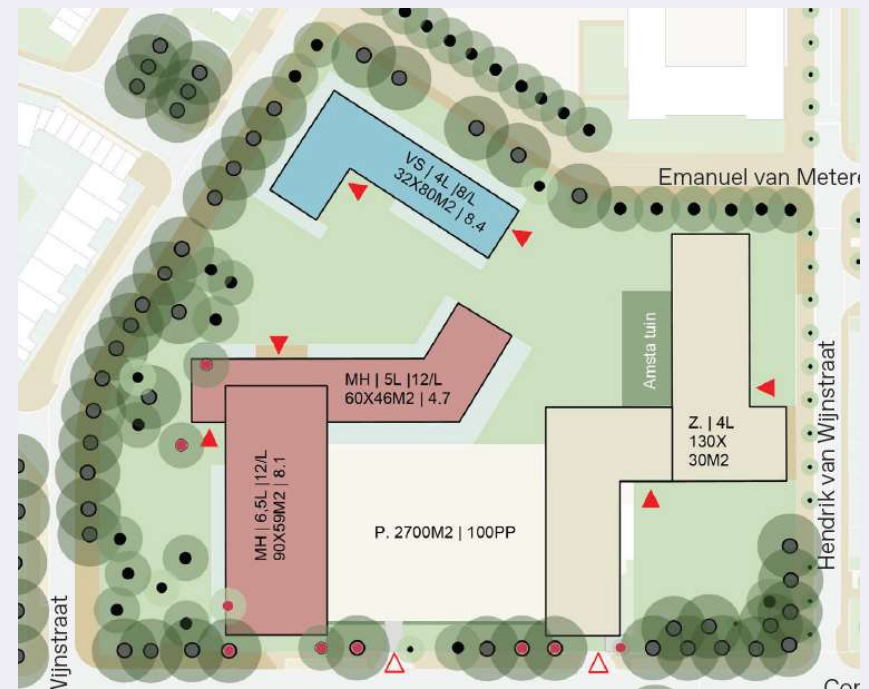
## Zorginstelling

- Nieuw gebouw zorginstelling
- Duurzaam, en daardoor lage exploitatie

## Belegger

- Lange termijn huurder
- Extra woningen in hoger en midden segment
- Extra ontwikkeling van woningen zorgt voor haalbare bussinescase

**Zorginstelling en belegger werken samen!**



# KANSEN BELEGGER



Groeiende vraag naar zorgvastgoed door een grote vergrijzing.



Stabiele inkomstenstroom.



Langlopende huurovereenkomsten.



Voldoet aan de duurzaamheidsdoelstellingen.

WIE VAN U GAAT ONS HELPEN OM DE TOEKOMST VAN  
HET ZORGVASTGOED VERDER VORM TE GEVEN?



# JEROEN HEINTZBERGEN

MANAGING PARTNER BIJ RYSE & ADVISEUR  
(ZORG)VASTGOED

06 11260108  
J.HEINTZBERGEN@RYSE.NL

**RYSE**

# RYSE

Adviseurs in vastgoed  
strategie | ontwikkeling | realisatie

RYSE



Impact Orange Partners  
CREATING MEANINGFUL IMPACT TOGETHER

Stichting Cokopen

**Bart Hartman**

Initiatiefnemer en voorzitter bestuur



## Vastgoed investering met grote positieve maatschappelijke impact

*Cokopen draagt bij aan het verkleinen van het tekort aan betaalbare middensegment woningen in Nederland en het verkleinen van de vermogenskloof tussen huurders en woningbezitters*

Presentatie voor equity investeerders

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.
- SC krijgt bijna wekelijks projecten aangeboden van ontwikkelaars. Op dit moment is SC over de aankoop van ongeveer tien 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.
- Voor het financieren van de aankoop van dit eerste project (€11,5 miljoen) heeft SC commitments van vermogende particulieren en ABN Amro Bank. Voor het financieren van de aankoop van 3 - 5 volgende projecten beoogt SC €40 - €60 miljoen equity commitments van investeerders te verkrijgen. De potentie voor equity investeringen in Cokoopwoningen is zeer groot: als 10% van de betaalbare middensegment woningen die de regering tot eind 2030 wil realiseren Cokoopwoningen zouden zijn, is €5 - €7 miljard equity nodig.
- Een investering in Cokoopwoningen heeft een grote positieve maatschappelijke impact. Cokopen draagt bij aan de realisatie van vijf Sustainable Development Goals (SDG's). En gerelateerd aan de omvang van de equity investering in Cokoopwoningen, bedraagt het verwachte maatschappelijk rendement van Cokopen 4% - 5% per jaar.
- Het verwachte totaal financieel rendement op een equity investering in Cokoopwoningen bedraagt 6% - 7% per jaar.

# Het probleem: groot tekort aan betaalbare woningen voor middeninkomen huishoudens

- Het tekort bedraagt dit jaar ongeveer 390.000 woningen en zal naar verwachting, zonder effectief aanvullend beleid, oplopen naar 900.000 woningen eind 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. Voor ieder nieuwbouwproject richt Stichting Cokopen (SC) een Betaalbaar Wonen Coöperatie (BWC) op. Een BWC koopt woningen van ontwikkelaars en houdt haar woningen minimaal 30 jaar in bezit, om ze 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 vergoeding 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 vergoeding bedraagt circa €4.000 bij vertrek na 4 jaar en circa €18.000 bij vertrek na 6 jaar. Met deze vergoeding 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.

# Karakteristieken ideale Cokopen project



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



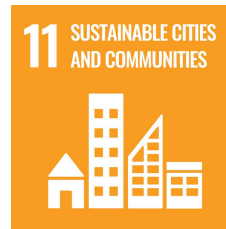
# Grote positieve maatschappelijke impact - Cokopen draagt bij aan de realisatie van 5 SDG's



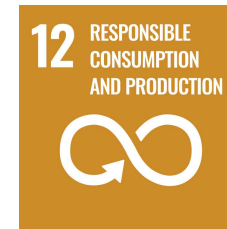
Toegang tot betaalbare woonruimte is een basisbehoefte en vermindert de kansongelijkheid in de maatschappij



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

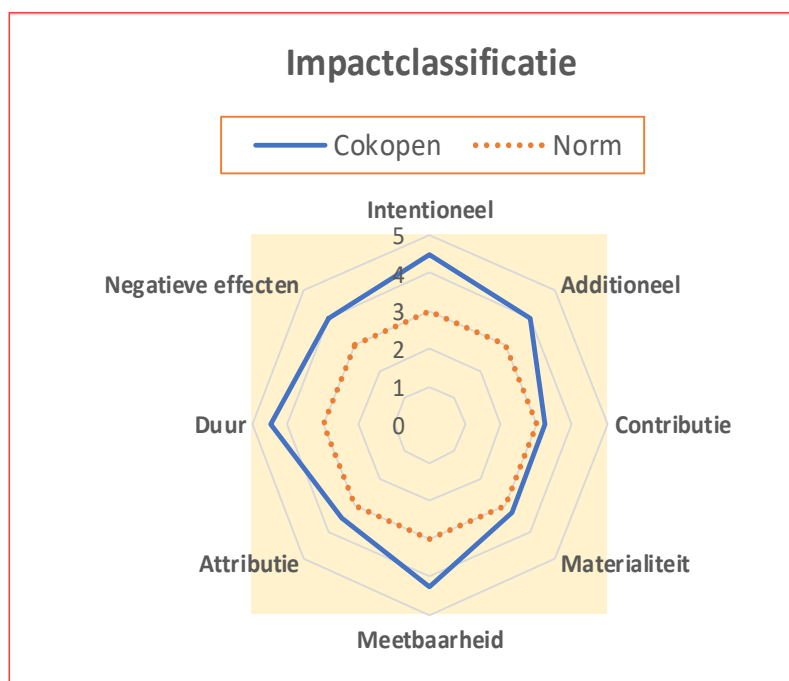
# Cokopen genereert 4% - 5% per jaar maatschappelijk rendement

Vermelde rendementen zijn indicatief

## 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.
<b>Totaal maatschappelijk rendement</b>	<b>4% + PM</b>	

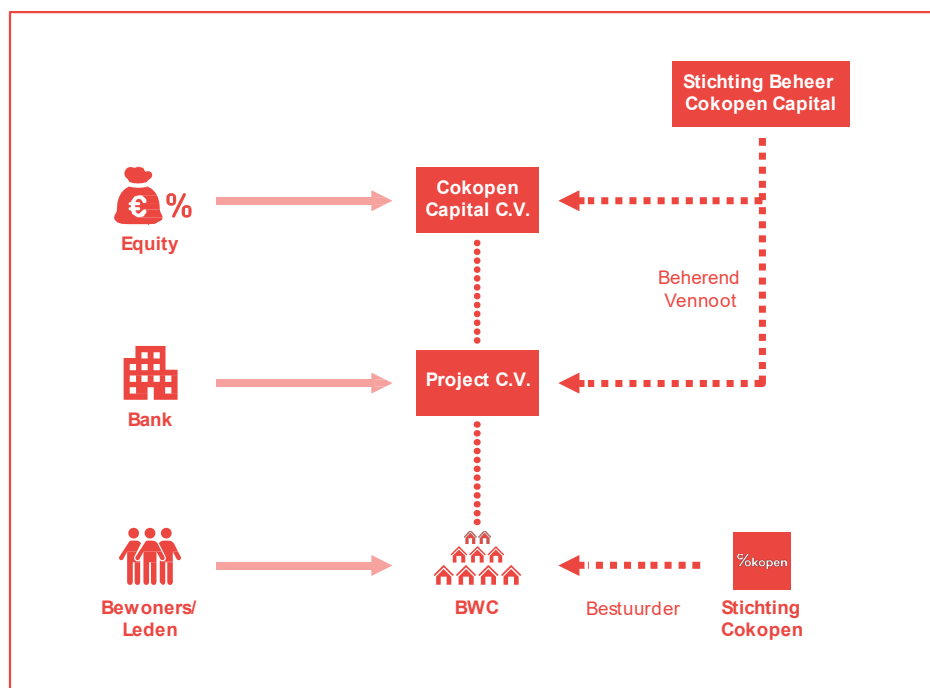
# Goede score op alle impact dimensies



## Goede impactscores op met name de volgende dimensies:

- **Intentioneel**  
De startgedachte is om met Cokopen voor het grote middensegment wonen langdurig betaalbaar te maken
- **Additioneel**  
Cokopen maakt nieuwe woningen langdurig beschikbaar en betaalbaar voor middeninkomen huishoudens
- **Meetbaarheid**  
Er zijn een aantal gemakkelijk te meten variabelen
- **Duur**  
Cokoopwoningen blijven minimaal 30 jaar beschikbaar voor middeninkomen huishoudens
- **Negatieve effecten**  
De negatieve effecten zijn beperkt tot wellicht een lichte vorm van versterking van marktwerking in een markt die overigens al sterk uit evenwicht is

# Cokopen financierings- en governance structuur



NB: indien gewenst door (institutionele) investeerders kan Cokopen Capital gestructureerd worden als een FGR

## Werking van de structuur:

1. Stichting Cokopen acquireert projecten, namens de Cokopen 'groep'.
2. Voor elk project dat wordt aangekocht richt Stichting Beheer Cokopen Capital een Project C.V. op. En Stichting Cokopen richt een BWC op.
3. Project C.V. koopt een project met nieuwe woningen van een ontwikkelaar, met kapitaal van Cokopen Capital C.V. en een bank.
4. Project C.V. verhuurt het project/gebouw aan de BWC.
5. BWC, vertegenwoordigd door haar bestuurder Stichting Cokopen, verhuurt de woningen aan geselecteerde middeninkomen huishoudens.
6. Stichting Cokopen huurt een gespecialiseerde firma in voor het beheer van de woningen.

# Verwacht financieel rendement: 6% - 7% per jaar

## Verwacht financieel equity rendement

Het verwachte totaal rendement op een equity investering in Cokoopwoningen bedraagt 6% - 7% per jaar.

Dit rendement is bestaat uit twee elementen:

- direct rendement (dividend): 2,5% per jaar.
- indirect rendement (waardestijging woningen): 3,5% - 4,5% per jaar  
(uitgaande van 40% LTV en bij een gemiddelde waardestijging van de woningen met respectievelijk 2,5% en 3,5% per jaar).

Vermelde  
rendementen  
zijn indicatief

## Vergoeding voor Stichting Cokopen en Stichting beheer Cokopen Capital

Stichting Cokopen en Stichting Beheer Cokopen Capital hebben geen winstoogmerk. De kosten van beide stichtingen worden gedekt uit twee vergoedingen van de BWC's aan Stichting Cokopen: eenmalig €5.000 per woning (wordt meegefinancierd) en €500 per woning per jaar (wordt betaald uit de huurinkomsten).

## Vreemd vermogen financiering

Het verwachte financieel rendement is tevens gebaseerd op de vreemd vermogen term sheet van ABN Amro Bank met 40% LTV. Om tot lagere financieringskosten te komen, is Stichting Cokopen eerder dit jaar in gesprek gegaan met de Nederlandse Waterschapsbank (NWB). NWB is bereid om Cokoopwoningen te financieren, mits een gemeente of provincie een garantie te verstrekt aan NWB. Stichting Cokopen is hierover met verschillende gemeenten in gesprek. NWB-financiering verlaagt de rentekosten met ongeveer 100bp. Dit voordeel kan worden aangewend voor verlaging aanvangshuren, hogere prijs voor woningen en/of hoger direct equity rendement.

## Verhandelbaarheid participaties

Om de equity investeerders in staat te stellen het indirecte rendement te realiseren, zal de beherend venoot van Cokopen Capital CV 1x per jaar de handel in participaties faciliteren. NB: doordat de BWC's hun woningen minimaal 30 jaar in bezit houden (conform de doelstelling van Stichting Cokopen), kan het indirecte rendement niet worden gerealiseerd door de verkoop van woningen.

## Relatief laag risiconiveau – investering in Cokoopwoningen versus 'gewone' woningen

Relevante risico's	Risiconiveau Cokoopwoningen vs 'gewone' middensegment huurwoningen	Toelichting
Waardedaling woningen	Gelijk of lager	Als de marktwaarde van 'gewone' middensegment huurwoningen daalt, zal de waarde van Cokoopwoningen ook dalen. Maar minder hard, omdat Cokoopwoningen aantrekkelijker zijn voor huurders dan 'gewone' middensegment huurwoningen (lagere aanvangshuren; lagere jaarlijkse huurverhogingen; en Cokopen-uitkering).
Veroudering woningen	Lager	Stichting Cokopen koopt uitsluitend nieuwe woningen. Minimaal A+ energielabel; duurzame materialen; en modulaire bouw.
Wanbetaling huurders	Lager	Cokoopwoningen zijn relatief aantrekkelijk: lagere aanvangshuren; lagere jaarlijkse huurverhogingen; en Cokopen-uitkering bij vertrek. Huurders/leden verliezen recht op Cokopen-uitkering in geval van wanbetaling.
Leegstand	Lager	Cokoopwoningen zijn relatief aantrekkelijk: lagere aanvangshuren; lagere jaarlijkse huurverhogingen; en Cokopen-uitkering bij vertrek.
Exploitatietekorten	Lager	Jaarlijkse huurverhogingen kunnen worden verhoogd tot wettelijk maximum; toevoeging aan Voorziening Cokopen-uitkering kan worden verlaagd; en Cokopen-uitkeringen kunnen worden verlaagd.
Onvoldoende liquiditeit	Hoger	Doordat Stichting Cokopen met gemeenten overeenkomt dat Cokoopwoningen gedurende minimaal 30 jaar beschikbaar en betaalbaar houdt voor middeninkomen huishoudens, kan een equity investeerder haar Cokopen-participatie alleen verkopen als er een andere investeerder wil instappen. Bij 'gewone' huurwoningen kunnen woningen verkocht/uitgeponnd worden. NB: uitponden leidt tot een 'gestippeld' bezit, met negatieve consequenties voor de beheerkosten.

# Overeenstemming over aankoop van eerste Cokopen-project en mooie 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 m<sup>2</sup> 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**



# cokopen

Stichting Cokopen  
Barbara Strozzilaan 201  
1083 HN Amsterdam  
020 - 3059105  
bart.hartman@cokopen.nl  
0653 900 826  
[www.cokopen.nl](http://www.cokopen.nl)



Impact Orange Partners  
CREATING MEANINGFUL IMPACT TOGETHER

PAUZE



Impact Orange Partners  
CREATING MEANINGFUL IMPACT TOGETHER

a.s.r Science Park  
**Ruud Roosen**



a.s.r.  
de nederlandse  
verzekerings  
maatschappij  
voor alle  
verzekeringen

## **Impact Vastgoed Seminar**

9 November 2023

## **ASR Dutch Science Park Fund**

Samen innovaties versnellen

a.s.r. real estate

# Impact Investing

Hoe definiëren wij impact investing?

*Investerings met de intentie om naast een financieel rendement positieve, meetbare sociale en/of ecologische impact te genereren*



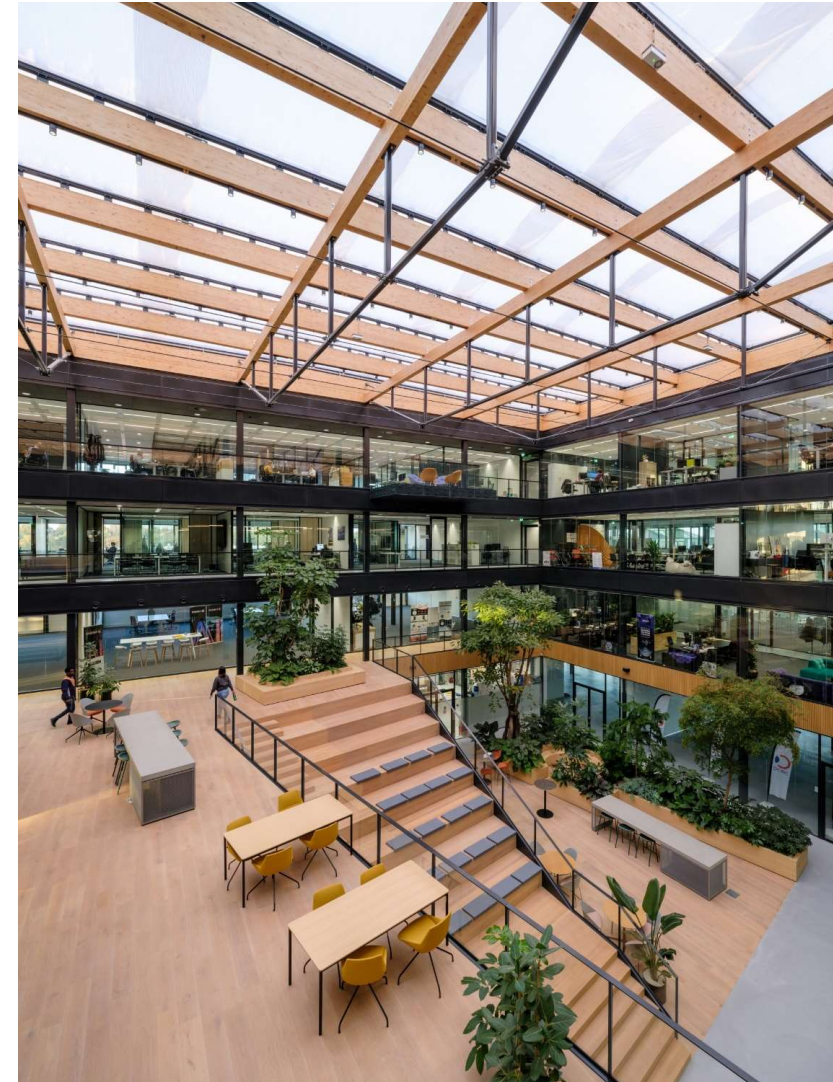
# Impact Investing

## Wat is de impact van het Science Park Fund?

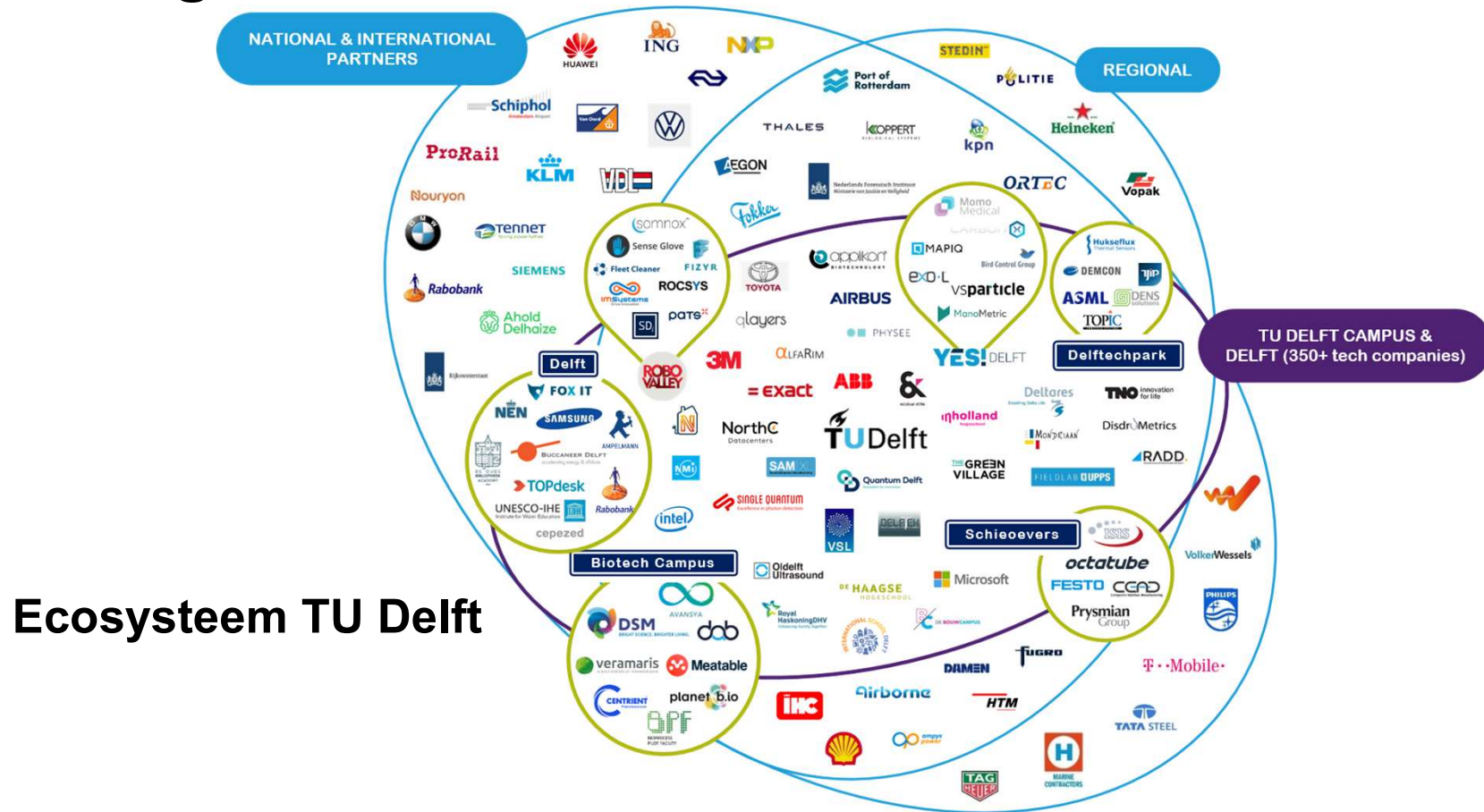
*Bijdrage leveren aan de innovatiekracht van de BV NL*

1. Verhuur van ruimte aan ondernemingen actief in de R&D sector
2. Op plekken waar kennis een centrale rol speelt, bijvoorbeeld universiteitscampussen
3. Het creëren van additionele functies die waarde toevoegen aan een lokaal ecosysteem

a.s.r. real estate



# Impact Investing



Ecosystem TU Delft

a.s.r. real estate

# Impact Investing



Het zeer geavanceerde weermodel van Whiffle maakt de productie van hernieuwbare energie voorspelbaarder.



Nauwkeurigere weersvoorspellingen verlagen het onbalansrisico en de kosten voor energiebedrijven. Het model kan ook worden gebruikt om de configuratie van windparken te optimaliseren en toekomstige energieopbrengsten beter te voorspellen.



## Impact Investing

**APPSILON**  
ENTERPRISE

Diamonds,  
**Human made.**



Appsilon is een in het laboratorium gekweekte diamant.



Recente materiaalontwikkelingen omvatten het vermogen om materialen te produceren voor diamantgroei van kwantumkwaliteit.

# Impact Investing

## Waarom doen de universiteiten dat zelf niet?

1. Mogen niet commercieel verhuren
2. Innovatieve scale-ups verdwenen daardoor uit ecosysteem



# Impact Investing

## Waarom pakken projectontwikkelaars dit dan niet op?

1. Voorverhuur target moeilijk te halen
2. Het realiseren van ondersteunende faciliteiten ten behoeve van het ecosysteem die lastiger te vercommercialiseren zijn



# Impact Investing

## Waarom kunnen jullie het dan wel?

1. Samenwerken -> Langjarige samenwerkingsovereenkomst
2. Waarbij wij de mogelijkheid krijgen een mix van objecten met verschillende risico-rendementsprofielen te realiseren



# Impact Investing

## NEXT Delft op de TU Delft Campus

- Multi tenant gebouw voor vooral scale-ups
- Kantoor- en maker-space
- Biedt plek voor 15 innovatieve bedrijven
- Totaal 10.000m<sup>2</sup> met veel plaats voor ontmoeting
- Inmiddels gestart met uitbreiding van nog eens ongeveer 10.000m<sup>2</sup>

a.s.r. real estate

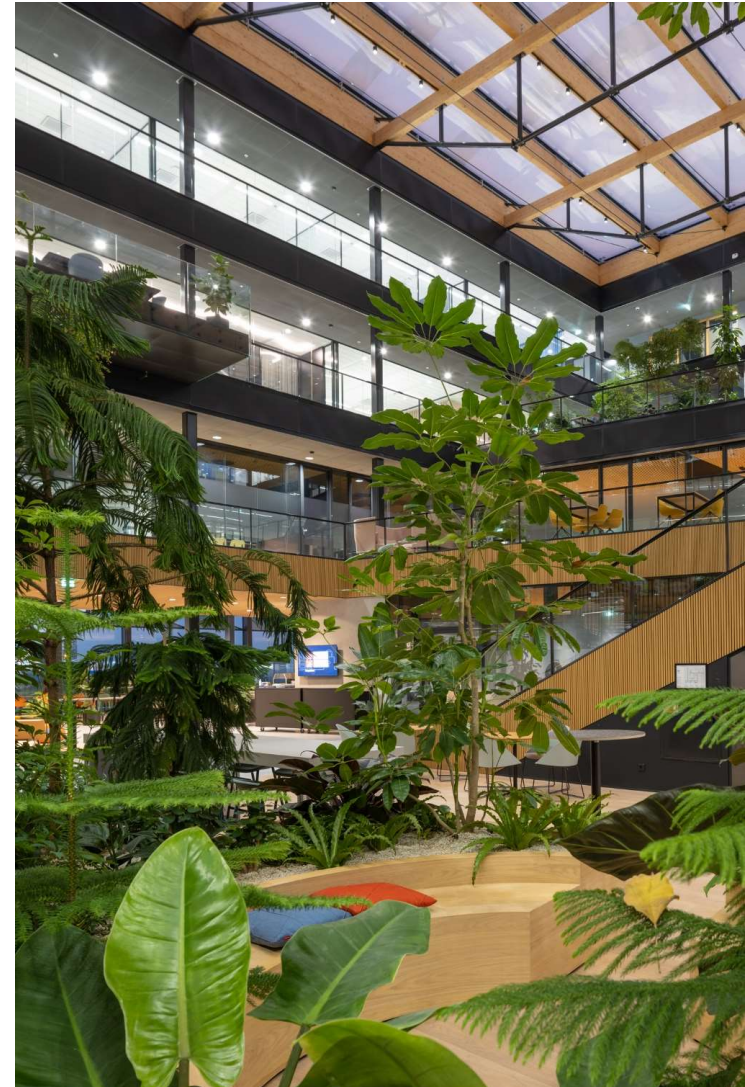


# Impact Investing

## Impact meten

1. Gevalideerde methodiek ontwikkeld
2. Methodiek  
Impact-categorieën
  - *Huurders die anders niet bediend worden*
  - *Huurders die een toegevoegde waarde voor het ecosysteem hebben*
  - *Gebouwen met een specifieke waarde voor het ecosysteem*Meten
  - *Percentage, op basis van m2, dat voldoet aan impact-categorieën*
3. Target  
Bepaald percentage investeren in vastgoed dat een positieve en meetbare impact heeft op het lokale ecosysteem.

a.s.r. real estate



# Contacts

## ASR Dutch Science Park Fund

### Ruud Roosen

fund director  
+31 (0)6 51 24 62 59  
Ruud.roosen@asr.nl

### Olle Overbosch

fund manager  
+31 (0)6 30 50 68 41  
olle.overbosch@asr.nl

### Erwin Esselmann

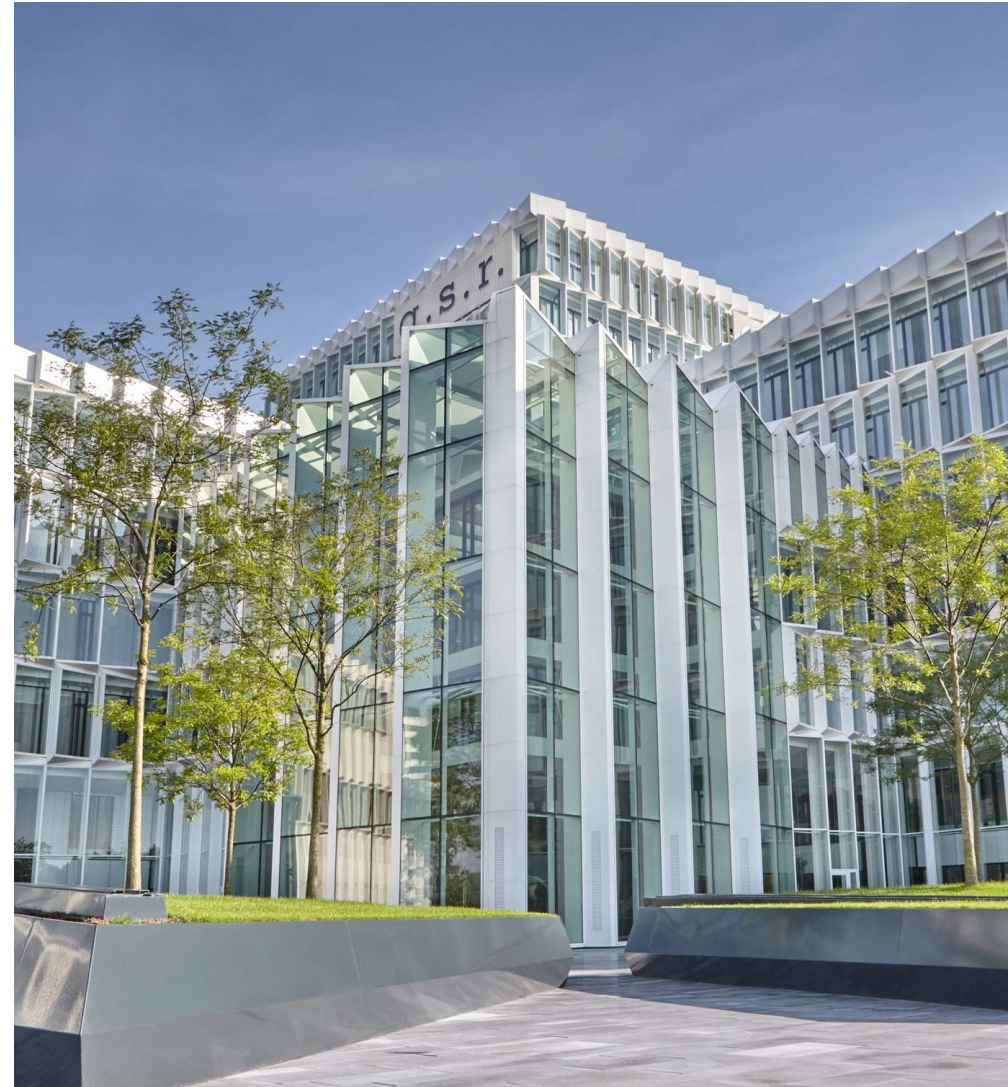
fund controller  
+31 (0)6 20 42 33 59  
Erwin.esselmann@asr.nl

## a.s.r. real estate

Archimedeslaan 10  
3584 BA Utrecht  
The Netherlands

asrealestate.nl

a.s.r. real estate





Impact Orange Partners  
CREATING MEANINGFUL IMPACT TOGETHER

RE:BORN

# Niel Slob, Saman Mohammadi

CEO's



**RE:MEMBER**

the past

**RE:DEVELOP**

the future

**RE:USE**

the present

**RE:BORN**

real estate



**3D MISSIE**

**■ ■ DYNAMISCH**

**♥ DIERBAAR**

**● DUURZAAM**



# Dynamisch

Juridisch & Technisch  
adaptief

## BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Dienstverlening
- Horeca
- Hotel/vakantie-appartementen
- Kantoor
- Maatschappelijk, waaronder wordt begrepen
  - Bibliotheek
  - Gezondheidszorg
  - Openbare dienstverlening
  - Religie
  - Verenigingsleven
  - Zorg en welzijnsinstelling
  - Wonen

Een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, (gebouwde) parkeervoorzieningen, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

## Juridisch adaptief

Bestemd voor meerdere functies

## Technisch adaptief

Verschillende lagen en levenscycli



<b>SOCIAL</b>	CONSTANT
<b>STUFF</b>	05–10 YEARS
<b>SPACE PLAN</b>	10–15 YEARS
<b>SERVICES</b>	15–30 YEARS
<b>SKIN</b>	30–50 YEARS
<b>STRUCTURE</b>	100–500 YEARS
<b>SITE</b>	ENDLESS



**Leegstaand**  
Monofunctioneel

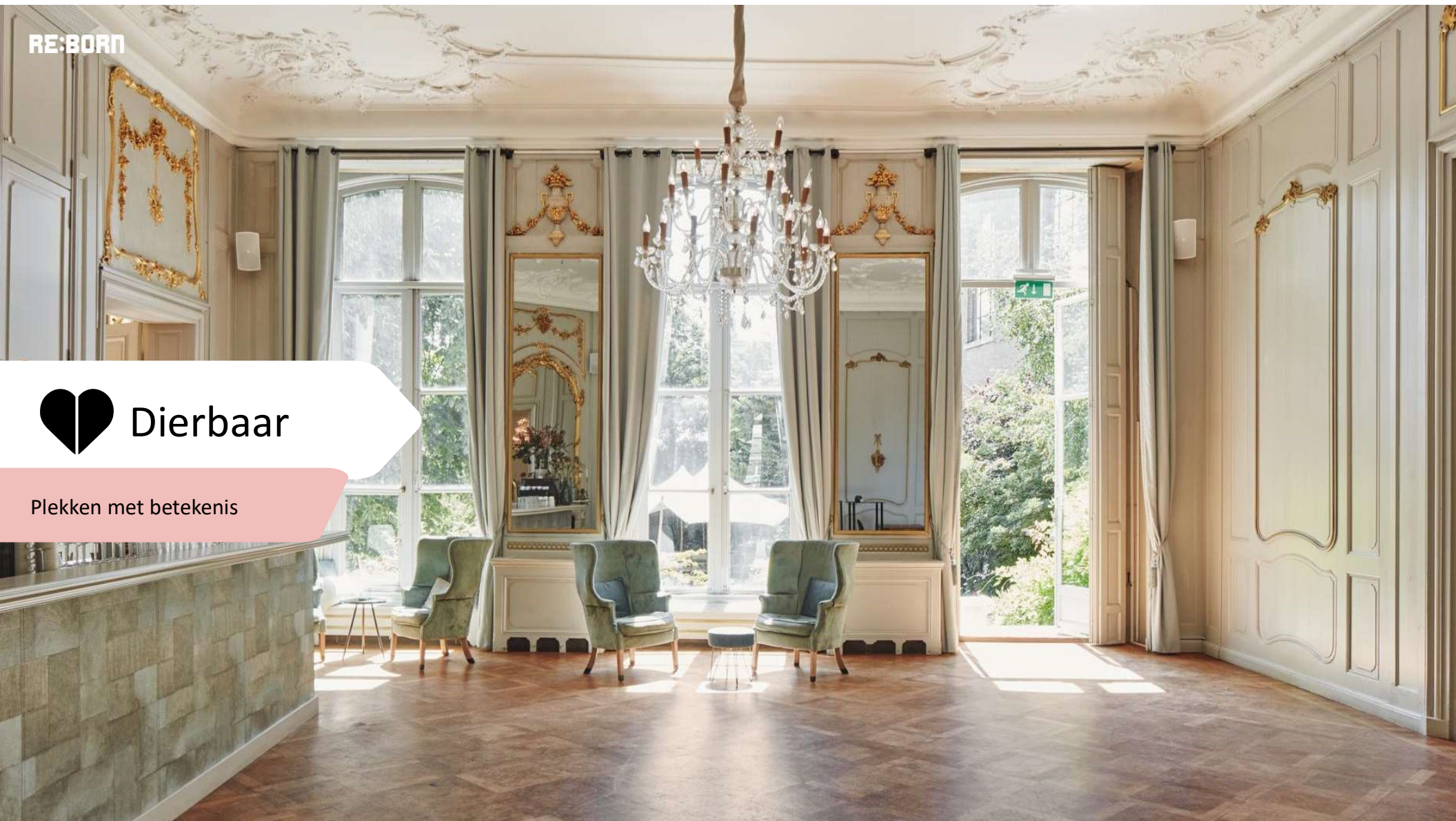


**Functievrij**  
Dynamisch

RE:BORN

 Dierbaar

Plekken met betekenis



# RE:BORN



Gemeente

Gebied



Gebouw

Gebruik



**Dierbaar**  
Identiteit

**Armoedig**  
Anoniem

SEA VIEW OFFICE

61

SEAVIEW

YAYS



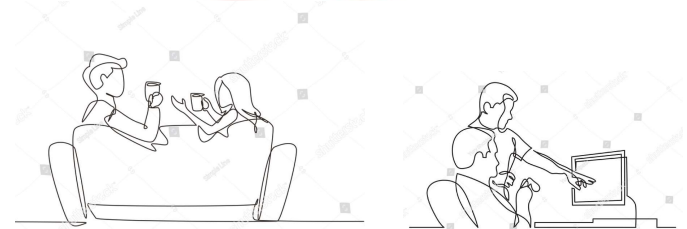
## Architectonische Vormgeving

Terugbrengen historie

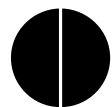


## Maatschappelijke Invulling

Unlock the neighbourhood  
Wonen+ concept



RE:BOA



## Duurzaam

Circulair, energieneutraal & natuurinclusief

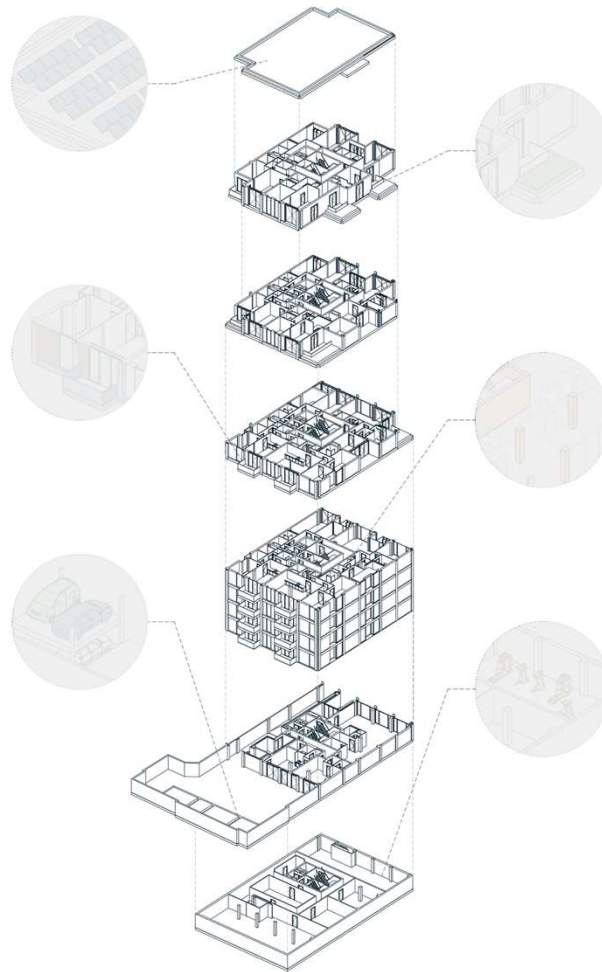


## Energie

Reduceren van de vraag  
Schone opwekking  
Duurzame mobiliteit

## Circulariteit

RE:USE  
RE:FURBISH  
RE:CYCLE  
RE:NEW



## Data

Meten  
Optimaliseren  
Toepassen AI

## Biodiversiteit

Vergroenen van de stad  
Stimuleren van leven

## Gezondheid

Lucht	Fitness
Water	Comfort
Voeding	Mind
Licht	



## Afval & Uitstoot

Fifty Shades of Grey



## Duurzaam

Circulair, Energieneutraal  
& Natuurinclusief



**3D MISSIE**

**■ ■ DYNAMISCH**

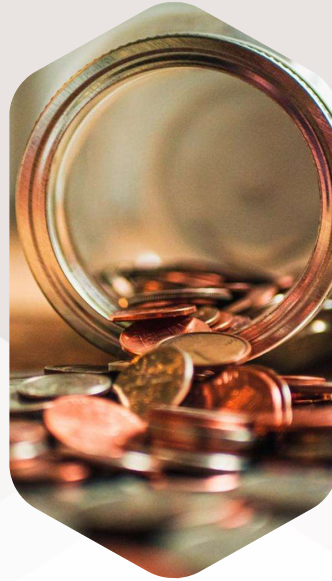
**♥ DIERBAAR**

**● DUURZAAM**

# 3E IMPACT



BEFORE



AFTER

## Emotionele impact

- 73% Maatschappelijke invulling
- 118.000 m2 verouderd vastgoed een nieuwe bestemming
- 4,8 / 5,0 google openbare reviewscore
- 83 / 100 gemiddelde score op het gebied van gezondheid



## Ecologische impact

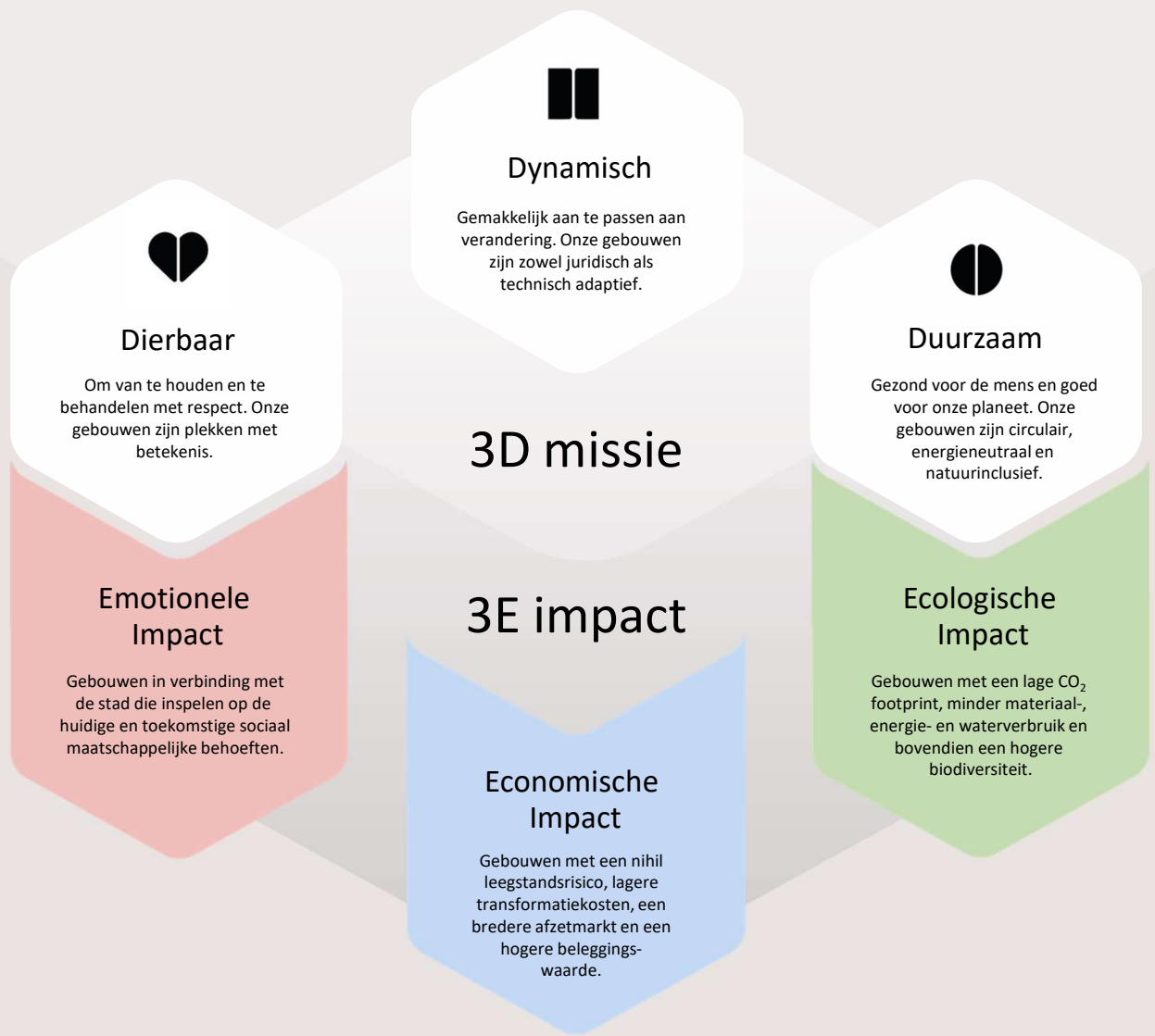
- 74% CO<sub>2</sub> reductie t.o.v. traditioneel
- 40% lager energieverbruik t.o.v. het marktgemiddelde
- 70% lager waterverbruik t.o.v. marktgemiddelde
- 5.200 m2 aan ecologisch groen toegevoegd



## Economische impact

- 2% hogere bouwkosten t.o.v. traditioneel
- 61% lagere transformatiekosten bij herontwikkeling
- 38% lagere exploitatiekosten t.o.v. marktgemiddelde
- >30% hogere marktwaarde t.o.v. traditioneel o.b.v. RISC







**ESG**  
ENVIRONMENTAL,  
SOCIAL & GOVERNANCE

## Emotioneel

-  Goede gezondheid en welzijn
-  Ongelijkheid verminderen
-  Duurzame steden en gemeenschappen

**ESRS S1**  
Own workforce

**ESRS S2**  
Workers in the value chain

**ESRS S3**  
Affected Communities

**ESRS S4**  
Consumers and end users

## Economisch

-  Waardig werk en economische groei
-  Industrie, innovatie en infrastructuur
-  Partnerschap om de doelen te bereiken

**ESRS G1**  
Business Conduct

**ESRS 1**  
General Requirements

**ESRS 2**  
General Disclosures

## Ecologisch

-  Betaalbare en duurzame energie
-  Verantwoorde consumptie en productie
-  Klimaatactie
-  Leven op het land

**ESRS E1**  
Climate Change

**ESRS E2**  
Pollution

**ESRS E3**  
Water and marine resources

**ESRS E4**  
Biodiversity and ecosystems

**ESRS E5**  
Resource use and circular economy

De Sustainable Development Goals (SDG's), zijn zeventien doelen om van de wereld een betere plek te maken in 2030. In 2015 hebben alle 193 landen die lid zijn van de Verenigde Naties (VN) de doelen aangenomen. Hiernaast is weergegeven op welke doelen wij per E-domein inspelen.

ESG staat voor Environment (het milieu), Social (de mens en maatschappij) en Governance (behoorlijk bestuur). Het zijn de drie belangrijkste criteria als het gaat om het meten van duurzaamheid en vormt hierdoor de basis van duurzaam en verantwoord beleggen. Europese richtlijnen hiervoor zijn vastgelegd in de SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) & CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Deze zijn vastgelegd door de Europese Commissie in de ESRS (European Sustainability Reporting Standards) als standaarden voor duurzaamheidsverslaglegging.



# Huidige portefeuille

**IN GEBRUIK**  
240.000 m<sup>2</sup>

**IN EIGENDOM**  
40.000 m<sup>2</sup>  
80 miljoen op de balans

**IN ONTWIKKELING**  
140.000 m<sup>2</sup>  
750 miljoen beleggingswaarde

**FOCUS (RANDSTAD)**  
Amsterdam e.o.  
Den Haag e.o.





DE NEDERLANDSCHE BANK

DE SATELLET

We don't see things as THEY are, we see things as WE are...

**RE:BORN**



Impact Orange Partners  
CREATING MEANINGFUL IMPACT TOGETHER

Bouwinvest

**Marleen Bosma**

CCO

# Impact maken met vastgoed

Ervaringen van Bouwinvest Real Estate Investors

Marleen Bosma  
Chief Client Officer

  
**Bouwinvest** | Real  
Estate  
Investors

# Genoeg maatschappelijke uitdagingen

Gebrekkige doorstroming op de woningmarkt, tekort aan (senioren)woningen en toename welvaartsverschillen

## Zoveel mensen wachten op een plek in het verpleeghuis



Laura van Elst 11 september 2023, 12:07 76 keer gelezen

Er wachten momenteel 21.209 mensen op een plek in het verpleeghuis. Nog eens 11.406 mensen wachten uit voorzorg. Dat blijkt uit [kwartaalcijfers](#) van ActiZ.

## De kansenkloof op de **woningmarkt**

**Gemeenten: gebrekkige doorstroming ouderen oorzaak van problemen woningmarkt**



# Er is toenemende druk vanuit de samenleving en achterban

UNSDG's, EU wet- en regelgeving, zelfregulering in de pensioensector zijn nog maar het begin

Europese regelgeving vraagt om meer rekening te houden met mens en milieu



17 wereldwijde Sustainable Development Goals (SDG's) geven richtlijnen



Achterban legt steeds meer nadruk op (sociale) duurzaamheid

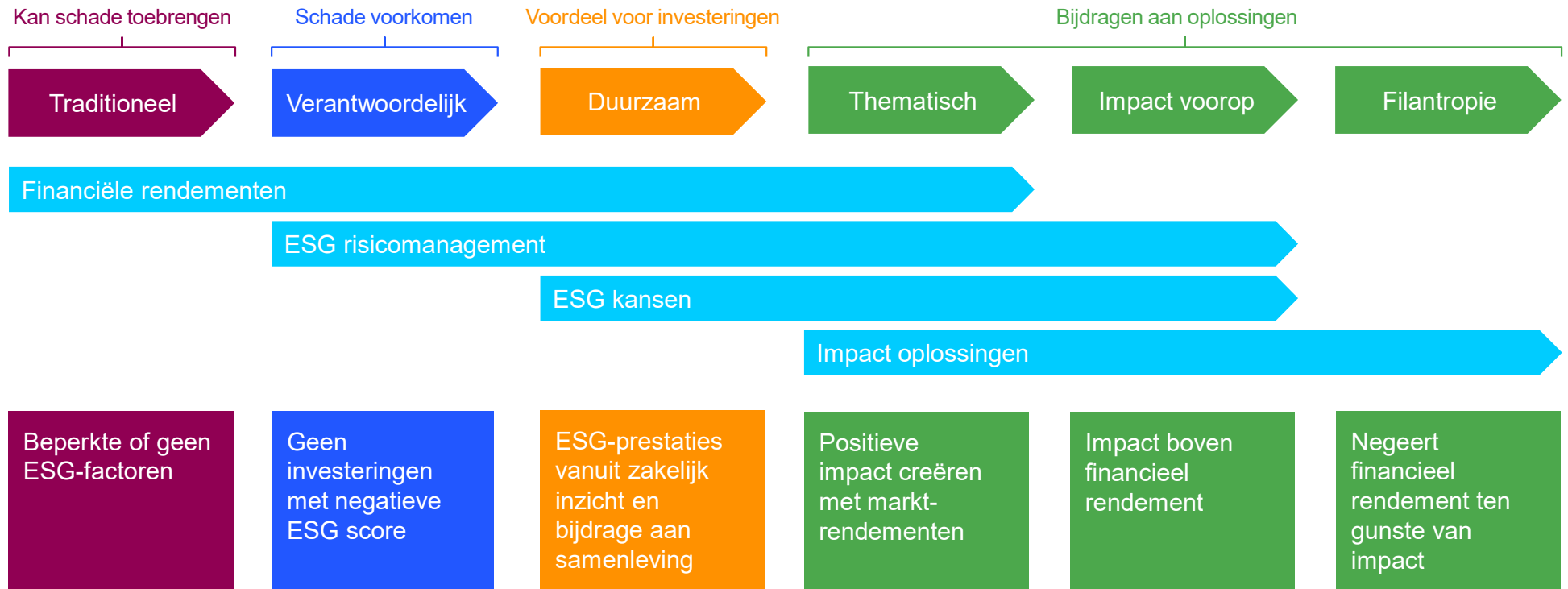


Met impact(volle)  
investering bijdragen  
aan de oplossing



# Wat is impact investeren?

## Het investeringsspectrum



# Impact investeren

Gaat om de verandering die je realiseert

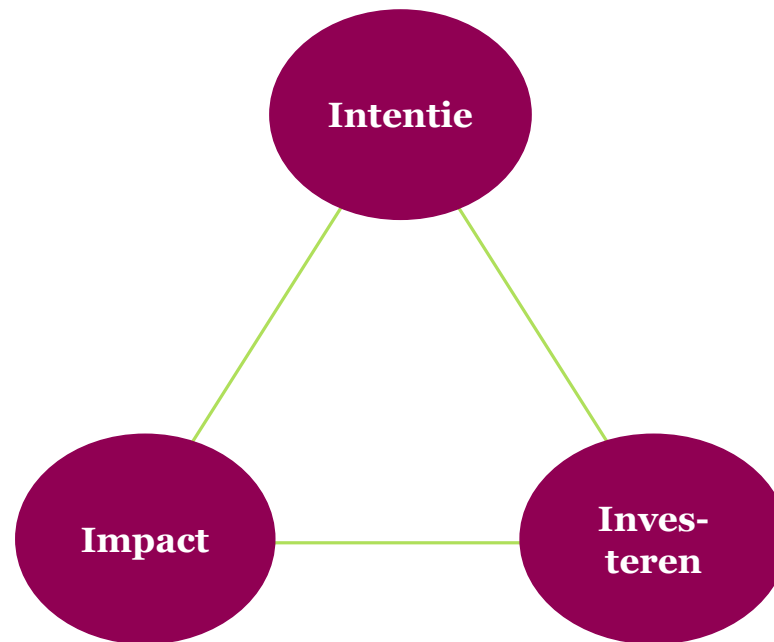


Bron: Sinzer

- Concrete **doelstelling** met intentie om impact te realiseren. Welk probleem los je op?
- Helder **hoe investeringen bijdragen** aan doelstelling (meetbaarheid, hoeveel is goed genoeg?)
- Duidelijk wat **bindende elementen** zijn van de investeringsstrategie
- Onderdelen (**geborgd**) in investeringsproces
- Wat is **additioneel** t.o.v. andere financiers? Breng je iets nieuws dat zonder je handelen niet was gebeurd?

# Impact investeren

Het gaat om de verhouding tussen intentie, impact meten en rendement-/risicoprofiel

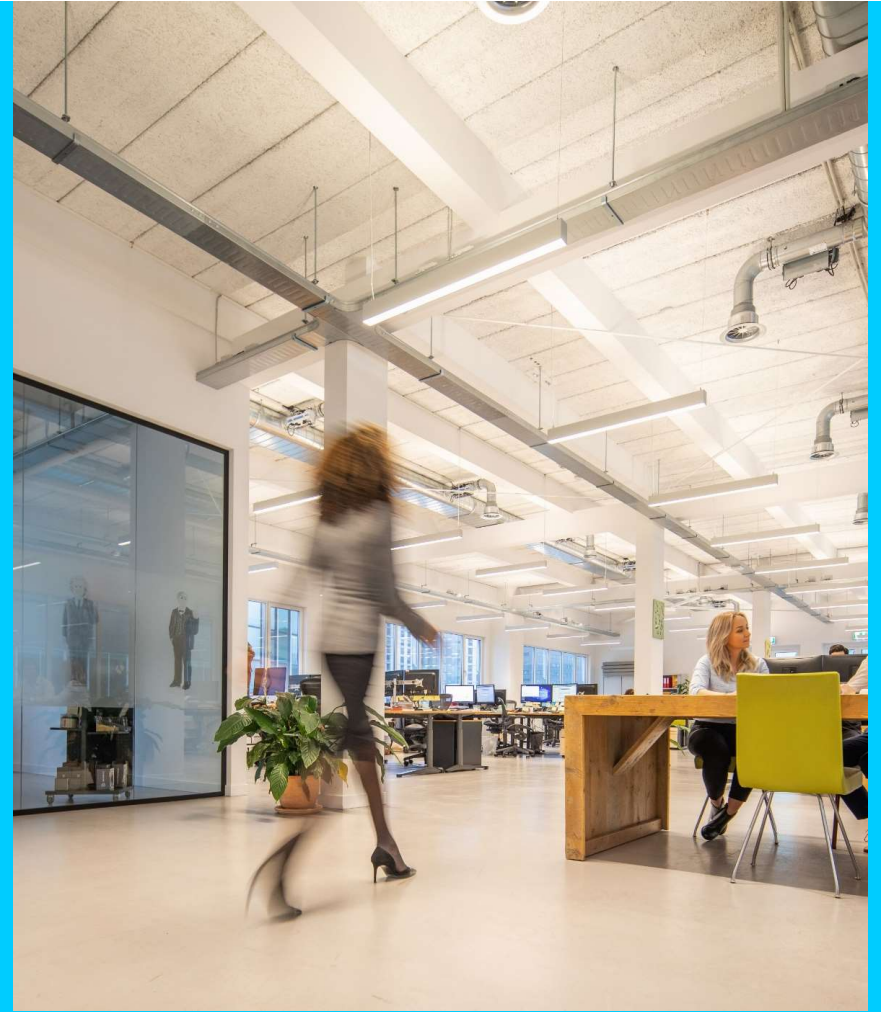


Bron: Sinzer

# Uitdagingen

# Voorkomen 'greenwashing'

- Geen uniformiteit rondom 'impact'
- Borging door de hele beheerketen essentieel
- Aan de voorkant duidelijkheid waarop je stuurt
- Aan de achterkant duidelijk uitlegbaar naar achterban



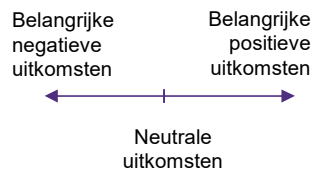
# Meetbaarheid

Kan op meerdere dimensies



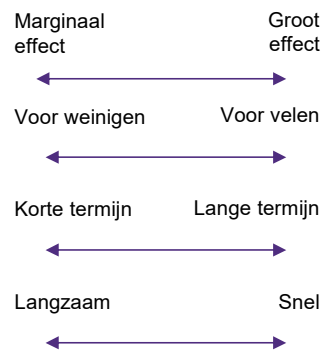
## WAT

Waar hebben de gevolgen betrekking op, en hoe belangrijk zijn ze voor de mensen (of de planeet) die het ervaren?



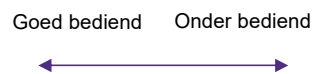
## HOEVEEL

Hoe groot is het effect in de betreffende periode?



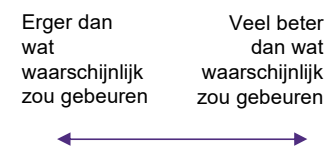
## WIE

Wie ondervindt het effect, en in hoeverre worden zij onderbediend in relatie tot de uitkomst?



## BIJDRAGE

Hoe vergelijkt het effect zich met, en draagt het bij aan, wat waarschijnlijk al zou plaatsvinden?



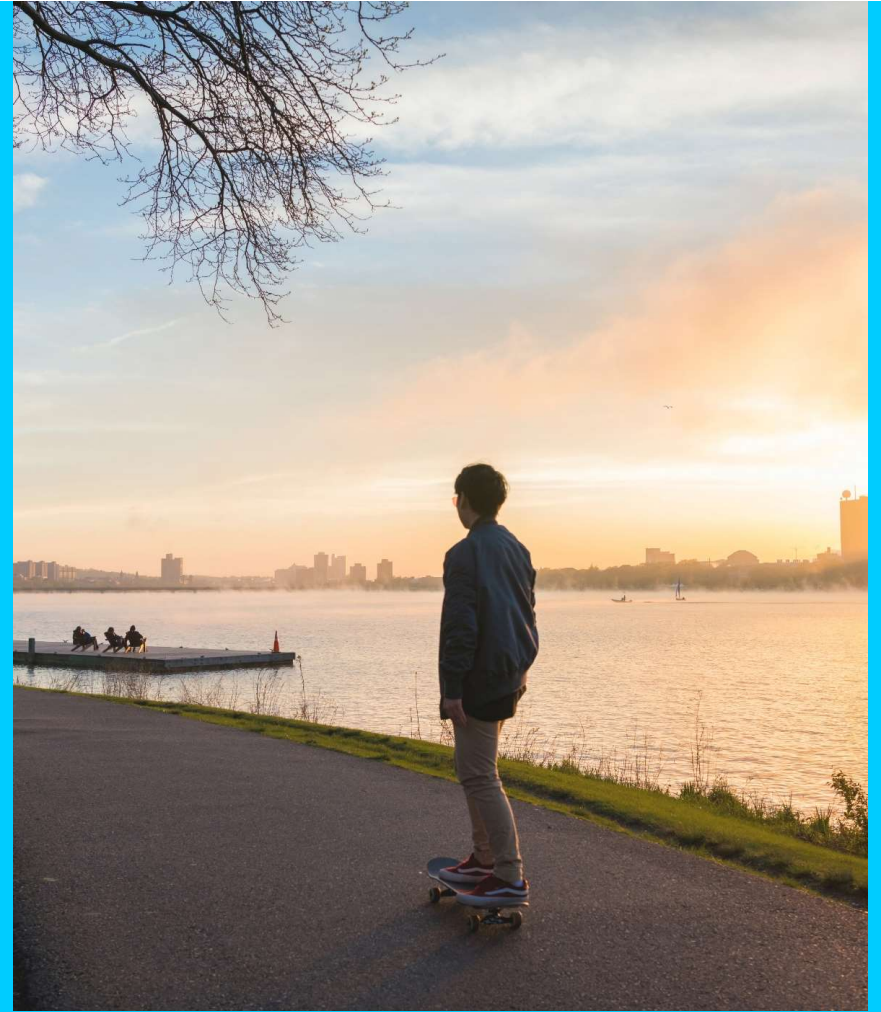
## RISICO

Welke risicofactoren zijn van belang?



# Ketendenken

- Denken in impact per investeringscategorie hindert impact door de keten heen
- Voorbeeld: Circulariteit.
- Uitdaging: Kapitaal ophalen deels categorie-overstijgend?



# Kansen voor impact



# Circulariteit

Hoe bouwen we  
duurzaam?

En daarnaast  
hoe hergebruiken we  
grondstoffen?

## Duurzame impact



- CO2 exploitatie en (ver)bouwen binnen 1,5° C budget (klimaattransitie)
- Bouwen en verbouwen binnen planetaire grenzen (grondstoffentransitie)
- Toekomstwaarde (circulariteitstransitie)
- Toekomstbestendige bouw- en vastgoedsector (digitale transitie)

## Kwantificering

- Operationele CO2 uitstoot
- Materiaalgebonden CO2-uitstoot en CO2-opslag (nog in ontwikkeling)
- Materialen met verantwoorde herkomst (biobased/hergebruik)
- Toekomstig (her)gebruik en losmaakbaarheid

# Zorgvastgoed

## Een investerings- categorie met impact

### Kwantificering



- Oplossen woningtekort (1/3 van vraag naar woningen door ouderen)
- Oplossen gebrekkige doorstroming
- Toevoegen nieuwe seniorenwoningen
- Betaalbaar wonen (een thuis voor iedereen)
- Tekort aan zorgpersoneel adresseren met community concept

# Groot tekort aan woningen

Mensen vallen tussen wal en schip

Betaalbaar



Passend



Gezond



# Dus...

- Bij Impact is de afweging tussen intentie, impact aantonen (meten) en rendement-/ risicoprofiel van belang
- Voorkom greenwashing door impact door te voeren in de gehele beheerketen en zo te borgen
- Bepaal waar je als investeerder additionele impact kan maken. Voor ons primair: circulariteit, seniorenhuisvesting en betaalbaar wonen voor senioren en specifieke doelgroepen

# Disclaimer

This presentation and its content, including all data contained therein, (together the “**Content**”) is exclusively provided as general information only. No rights whatsoever can be derived from the Content. Bouwinvest is not liable for any damages which may arise as a result of the use of the Content or as a result of any incorrectness or incompleteness of the Content. The Content is by no means to be interpreted as being complete. The Content is qualified in its entirety by the terms of the Information Memorandum and other Fund Documentation as described therein, which are or will be made available upon request. This presentation does not constitute a sale, an offer to sell or a solicitation of an offer to buy any interests in a fund. Bouwinvest has received a license from the Netherlands Authority for the Financial Markets (“**AFM**”) within the meaning of Article 2:65 FSA and acts under the supervision of the AFM. All copyrights, patents, intellectual and other property, and licenses regarding the Content are held and obtained by Bouwinvest and remain the exclusive property of Bouwinvest. These rights will not be passed to persons accessing the Content. No part of the Content may be reproduced, distributed, stored in a retrieval system and / or published by print, photocopy, microfilm, downloaded to other websites, databases or by any other means, without the prior written consent of Bouwinvest.



Impact Orange Partners  
CREATING MEANINGFUL IMPACT TOGETHER

NAB

**Laure Wessemius-Chibrac**

Managing Director



Impact Orange Partners  
CREATING MEANINGFUL IMPACT TOGETHER

**Q&A**



Impact Orange Partners  
CREATING MEANINGFUL IMPACT TOGETHER

Thank you for attending this event!

Please fill out the Evaluation Form. 6 questions and takes only 2 mins



Next Breakfast Inspiration Session:  
**Circular Economy Transition**  
On 16 November, at 8 a.m.