

# ‘Voor middeninkomens is een koopwoning onbereikbaar geworden’

Voordat Hieke Bakker het directeurschap van de stichting Cokopen accepteerde, sloeg ze aan het rekenen. Ze wilde zeker weten dat dit nieuwe woonconcept voor middeninkomens haalbaar is. De cijfers overtuigden haar. “Waarom doen we dit nog niet in Nederland?”



Foto: Ruud Jonkers

## Wat houdt Cokopen in?

“We zijn een corporatie voor het middensegment huur. Het doel is **betaalbare woningen** te realiseren met vermogensopbouw. Je huurt bij ons en op het moment dat je weggaat krijg je een uitkering mee. Met die uitkering moet je uiteindelijk in staat zijn om zelf een woning te kopen. De hoogte van het bedrag hangt af van de woonduur en de grootte van je woning. Het plan is geschreven om de waardeontwikkeling uit te kunnen keren, we verkopen de woningen niet. Daardoor blijven ze langdurig beschikbaar voor nieuwe generaties, terwijl iemand wel vermogen kan opbouwen.”

## Gaat de stichting zelf woningen bouwen of wordt er bestaand vastgoed gekocht?

“We hebben met zo’n dertig gemeenten gesproken en sluiten binnenkort de eerste intentie-overeenkomsten. Gemeenten willen graag dat die woningen gerealiseerd worden. We zoeken een ontwikkelaar die dat voor ons gaat doen. Het liefst nemen we de woningen af, want we zijn zelf geen ontwikkelaar. We focussen nu specifiek op nieuwbouw, omdat we duurzame woningen willen realiseren.”

## Na een opstartfase gaat Cokopen nu echt aan de slag. Wanneer kunnen de eerste bewoners hun woningen betrekken?

“We hopen als het snel gaat op eind volgend jaar en anders begin 2025, gezien de bouwtijd

die we nodig hebben. De verwachting is dat we voor de zomer de eerste overeenkomsten kunnen sluiten. We zijn aan het praten in Amsterdam, Rotterdam en Almere.”

### **Hoe spannend zijn die eerste projecten?**

“We moeten bewijzen dat het kan. Er zijn veel vragen over het model, want het is natuurlijk nieuw. Die had ik zelf ook toen ik eind november een telefoontje kreeg van Cokopen. Ik heb het hele model doorgerekend en kwam tot de conclusie: het kan wél. We hebben geen winst oogmerk, dus alle winsten die een beleggingsfonds normaal realiseert gaan terug naar de huurders. Nog steeds zoek ik naar alle mogelijke risico’s, maar elke keer kom ik erachter dat het wel kan. Dan denk ik: waarom doen we dit nog niet in Nederland?”

### **Als het concept aanslaat, volgen er mogelijk wel meer partijen.**

“Als een andere partij het beter kan, is onze missie al geslaagd. Dan komen er ieder geval woningen voor de doelgroep, want die zijn er nu niet. We zouden het alleen maar toejuichen als anderen dit model overnemen. Daarom gaan we ook samenwerken met **corporaties** om te kijken of we samen iets voor de doelgroep kunnen doen. Ze vinden het interessant omdat ons initiatief sociale huurders die meer zijn gaan verdienen een duwtje in de rug geeft om naar het Cokopen-model over te stappen. Op die manier hebben ze perspectief op vermogensopbouw en uiteindelijk een koopwoning.”

### **U werkte bij Ymere toen Cokopen u benaderde. Was u meteen enthousiast?**

“Bij **Ymere** was ik ook al bezig met middenhuurwoningen. Bij een corporatie is wel wat ruimte voor middenhuur, maar de focus ligt op sociale huur. Juist die middeninkomens vallen nu enorm tussen wal en schip, zeker in Amsterdam, en er staan te weinig partijen op om die groep te bedienen. Verder vind ik het ook heel belangrijk om mensen zeggenschap te geven, en dit model zorgt ervoor dat je een stap kunt zetten naar een koopwoning. Voor veel mensen is dat onbereikbaar geworden. Als je 75.000 euro verdient, is dat te weinig om een woning te kopen.”

### **Wat is uw ambitie voor de wat langere termijn?**

“Allereerst dat betaalbaar wonen voor een grote groep haalbaar wordt. Dat doen we samen met partners als gemeenten, corporaties en ontwikkelaars. Uiteindelijk willen we 10 procent van de middensegmentopgave in Nederland hiermee vormgeven, of we dat nou zelf doen of anderen dat oppakken. Dit jaar hopen we contracten te sluiten voor de eerste vierhonderd Cokopen-woningen en we hopen dat er in 2030 tienduizenden staan.”

### **Gaat Cokopen ook met wachtlijsten voor huurders werken, net als corporaties?**

“Er komt eerst een gewogen lotingsysteem, zodat iedereen een eerlijke kans maakt. Als het een succes wordt, ben ik bang dat er wel een wachtlijst komt, maar we hopen tempo te kunnen maken.”

### **CV**

Hieke Bakker (1981, Amsterdam) is sinds 1 januari directeur bij Stichting Cokopen. Ze werkte eerder bij Ymere, waar ze als manager ontwikkeling verantwoordelijk was voor de nieuwbouw en renovatie van het corporatiebezit. Na haar studie bouwkunde in Delft werkte ze onder meer bij AM, de gemeente Almere en Artis.