

# Betaalbaar nieuwbouw huren en tóch vermogen opbouwen? Cokopen belooft het

Voor de starters op de woningmarkt die te veel verdienen om sociaal te huren maar te weinig vermogen hebben om mee te kopen, is recent een nieuw initiatief gelanceerd: Cokopen. Een middenhuuroplossing die huurders belooft dat ze tóch vermogen op gaan bouwen, om op een later moment een hypotheek mee af te sluiten. Voorzitter van de Stichting Cokopen Bart Hartman legt uit.



## Wat beoogt de Stichting Cokopen in een notendop?

“We willen wonen betaalbaar maken en houden voor mensen met een modaal inkomen. Zij zitten klem en blijven óf langer thuis wonen óf betalen meer dan 25 procent van hun brutohuishoudinkomen aan wonen. Wat boven de grens ligt van wat volgens Nibud houdbaar is: in de tussentijd spaar je niets en bouw je ook geen eigen vermogen op. Dan kun je op een later moment opnieuw niet instappen en zit je eigenlijk de rest van je leven op woonvlak klem. Met Cokopen blijven we onder die grens van 25 procent van inkomen aan woonlasten en doe je als huurder wél aan vermogensopbouw.”

## Vermogen opbouwen terwijl je huurt; wat moet ik me daarbij voorstellen?

“Voor ieder nieuwbouwproject zetten we een coöperatie op. Word je ingeloot voor een Cokoopwoning, dan sluit je twee overeenkomsten af bij de coöperatie: een huurcontract én lidmaatschap. Dit lidmaatschap geeft je recht op een uitkering op het moment dat je de woning verlaat. Tussen de 5.000 en 25.000 euro, afhankelijk van de hoogte van de huur en hoelang je de woning hebt gehuurd. Dit betalen we uit de reserves die we opbouwen door de huur ieder jaar met maximaal 2 procent te verhogen.”

## Waar financieren jullie de eerste woningen mee?

“Pensioenfondsen zijn geïnteresseerd, maar willen eerst wachten tot we met 100 miljoen euro de eerste opstartfase doorkomen. Inmiddels hebben we met ABN Amro een deal gesloten; zij

stappen voor 50 miljoen euro in, de rest halen we op bij vermogende particulieren. Van hen hebben we inmiddels 20 miljoen euro aan toezeggingen; we verwachten voor de zomer genoeg kapitaal te hebben om de eerste 300 tot 400 Cokoopwoningen te realiseren.”

**Jullie hebben geen winstoogmerk, maar ook stichtingen hebben geld nodig. Hoe zorgen jullie daarvoor?**

“Daar zijn we heel transparant in richting de gemeenten. Per woning brengen we eenmalig 3.000 euro in rekening. Jaarlijks rekenen we per woning 500 euro aan extra kosten.”

**We zijn met ABN Amro ook in gesprek over het opzetten van een Cokopen-hypothek. Waarbij een huurder van een Cokoopwoning een hogere hypothek kan krijgen dan iemand zonder Cokopen-ervaring**

**Hoe stimuleer je de doorstroming en voorkom je dat huurders – zoals nu – moeten blijven zitten waar ze zitten?**

“We zijn met ABN Amro ook in gesprek over het opzetten van een Cokopen-hypothek. Waarbij een huurder van een Cokoopwoning een hogere hypothek kan krijgen dan iemand zonder Cokopen-ervaring, met dank aan die uitkering aan het einde van de huurperiode. Wel willen we enkele voorwaarden inbrengen. Zo mag je als woningbezitter met een Cokopen-hypothek de woning slechts voor een gelimiteerde prijs weer verkopen. Zodat woningen ook echt in het betaalbare segment blijven.”

**In welk opzicht verschilt dit initiatief van het eerdere Proprt Homes, dat in januari van dit jaar failliet ging?**

“Wij richten ons op dit moment puur op nieuwbouwwoningen. Daarnaast zijn we een stichting en hebben we geen winstoogmerk. Proprt Homes werd onder meer gefinancierd vanuit crowdfunding, met rentes van 7 procent of hoger. Dat is bij ons niet het geval: bij ABN Amro betalen we netjes 4,1 tot 4,2 procent rente. Maar het was ook geen schaalbaar model; het ging woning voor woning. Wij gaan juist voor grote projecten en zijn erop ingericht om snel op te schalen. Alles staat, juridisch en fiscaal, en reglementen zijn kopieerbaar voor alle coöperaties die we gaan oprichten. De risico's zijn bij voorbaat glashelder voor alle investeerders.”

**Interesse voldoende in betaalbaar huren en kopen, de financiering lijkt ook een heel eind op weg; wat is jullie planning? Er moeten ook nog grondposities worden gekocht lijkt me?**

“Dat is inderdaad nu de grootste uitdaging. We willen voor eind juni met een aantal gemeenten een intentieovereenkomst hebben getekend voor de eerste driehonderd tot vierhonderd woningen. Met name bij de gemeenten Rotterdam en Almere zijn wel al ver gevorderd. En daarna gaan we de woningen laten bouwen. En dat moet ook lukken; ook met alle stikstofrestricties. We hebben namelijk met onze financiers afgesproken dat alle woningen biobased en modulair zijn.”