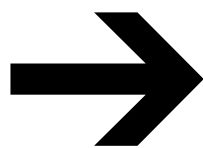


Beweging

Strategie Dudok Wonen



2012

BEWEGING

Strategie Dudok Wonen
2009 – 2012

Inleiding

De wereld om ons heen is altijd in beweging en Dudok Wonen beweegt mee. Onze omgeving ziet er nu totaal anders uit dan vier jaar geleden. Dudok Wonen werkt in een overspannen woningmarkt. Doorstroming vindt plaats op beperkte schaal, met alle gevolgen van dien. De overstap van huren naar kopen is voor veel mensen te groot, wat verstopping veroorzaakt op de woningmarkt. De vitaliteit van de regio is in het geding: jonge mensen vinden geen woning en trekken weg (ontgroening). En met hen een groot deel van de beroepsbevolking die juist zo hard nodig is in een omgeving die vergrijst.

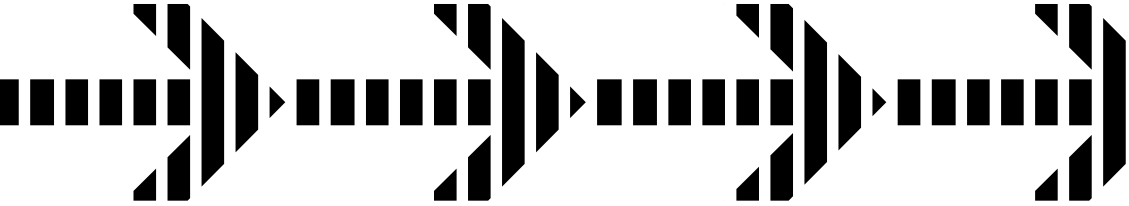
Hierin willen wij verandering brengen. Door de onafhankelijkheid van mensen op de woningmarkt te vergroten. Hen kansen te bieden op een hierbij passende wooncarrière. En bijzondere aandacht te geven aan mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Door initiatieven te nemen en onze middelen in te zetten om samen met anderen te werken aan een sociaal en economisch vitale regio en het culturele erfgoed te behouden.

Hoe we de zaken in beweging willen krijgen, daarover gaat dit boekje. Er staat in wat we gaan doen, hoe we dat willen doen en ook waarom. Want als we één ding zeker weten, is het dat onze omgeving blijft veranderen. Net als wij.

Inhoud

Vaste woningmarkt → Dynamische woningmarkt	9
Tijdelijke ondersteuning → Onafhankelijkheid	13
Huur → Koop	14
Vergrijzing en ontgroening → Vitale regio	19
Wegtrekkende jongeren → Kans op wooncarrière	20
Eengezinswoning → Seniorenwoning	21
Kwetsbaar → Weerbaar	25
Kwetsbare groepen → Vangnet	26
Klimaatverandering → Duurzaamheid	29
Monumentenbehoud → Cultureel erfgoed	30
Investering → Rendement	31
Uniformiteit → Maatwerk	35

VASTE WONINGMARKT



DYNAMISCHE WONINGMARKT

De woningmarkt zit vast. In de Gooi en Vechtstreek zit de woningmarkt zelfs muurvast. Door een combinatie van omstandigheden, zoals een statisch woonruimteverdelingssysteem, dure koopwoningen en weinig ruimte voor nieuwbouw blijft vrijwel iedereen zitten waar die zit.

Aan de oorzaken is niet veel te doen. Weliswaar gaan we regionaal een nieuw toewijzingsysteem opzetten, maar aan de hoge huizenprijzen en de schaarse bouwgrond kunnen we veel minder doen.

Toch willen we deze vastgelopen situatie doorbreken, door deze zoveel mogelijk in beweging te krijgen. Daarin staan we niet alleen, dat willen we in de gehele regio. Ons doel: een sociaal en economisch vitale regio. Daarvoor is een dynamische woningmarkt nodig, met kansen voor iedereen. Onze inzet: daar een zo groot mogelijke bijdrage aan te leveren.



TIJDELIJKE ONDERSTEUNING

ONAFHANKELIJKHEID

Mensen die ondersteuning op de woningmarkt nodig hebben, kunnen terecht bij woningcorporaties. Ook bij Dudok Wonen. Aan die mensen biedt Dudok Wonen huur- én koopwoningen aan. Wij bieden niet alleen ondersteuning op korte termijn, maar juist ook op lange termijn. Mensen perspectief bieden op een eigen woning maakt onverbreekelijk deel uit van onze taakopvatting.

Of het gaat om koop of huur, bij elke vorm van ondersteuning streven we naar tijdelijkheid. Ten eerste om nieuwe instroom mogelijk te maken, ten tweede omdat we geloven in de kracht van mensen om bezit op te bouwen. Daarbij geldt het principe betalen naar vermogen.

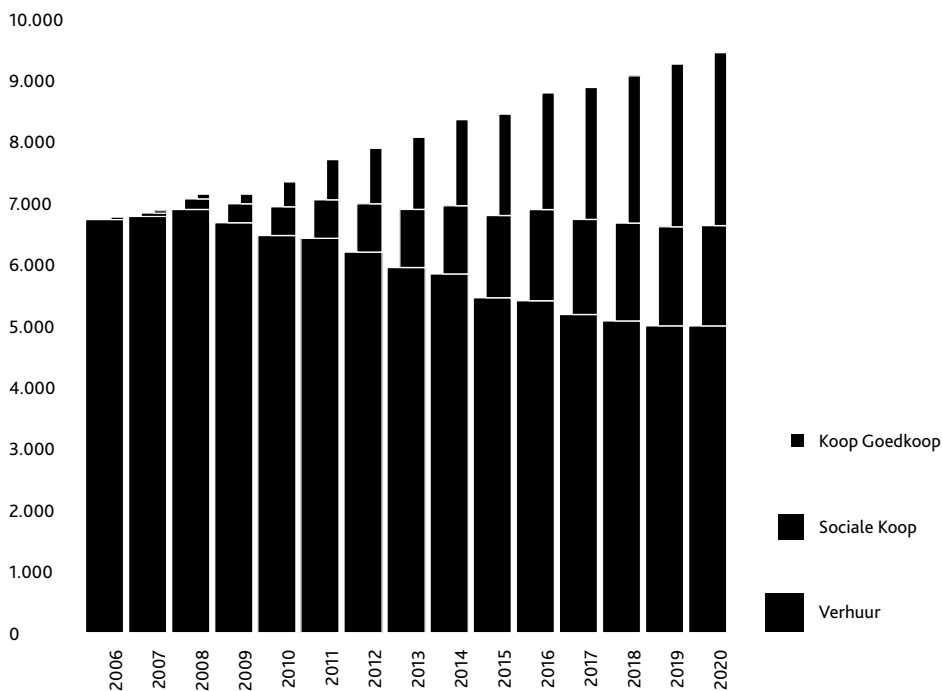
Als we het bij alleen huur zouden laten, doen we de mensen die nu nog van ons afhankelijk zijn te kort. Immers, een koopwoning betekent een onafhankelijke positie op de woningmarkt. Iedereen die verder wil in het leven heeft recht op een wooncarrière.

Huur → Koop

Daarom verkleurt een deel van onze woningvoorraad van huur naar koop. Huurders krijgen de gelegenheid hun woning of een andere woning te kopen, door gebruik te maken van de regeling Koop Goedkoop of Sociale Koop.

Door koopwoningen aan te bieden komt extra kapitaal beschikbaar. Dat kapitaal stelt ons in staat huidige woningen te verbeteren, nieuwe huurwoningen aan te kopen en te bouwen. Tegelijkertijd kunnen we met het geld dat uit de huurwoning komt, twee gezinnen betaalbaar in koopwoningen huisvesten.

Dit maakt het mogelijk om niet meer in aantallen woningen te denken maar in aantallen huishoudens; het gaat ons om de mensen. Juist door een deel van onze huurwoningenvoorraad om te zetten in betaalbare koopwoningen, huisvesten we dus ieder jaar meer mensen én worden steeds meer mensen onafhankelijk op de woningmarkt.



Daarom is de daling van het aantal huurwoningen verantwoord: immers, er kunnen veel meer mensen gehuisvest worden, en door de toenemende onafhankelijkheid hoeven straks minder mensen een beroep te doen op de huurvoorraad.



De grootste behoefte aan huur in iemands leven bevindt zich aan het begin en aan het einde van de wooncarrière. Daarom richten we ons bij huur vooral op jongeren en senioren.

Wegtrekkende jongeren → Kans op wooncarrière

Voor een economisch en sociaal vitale regio is het van groot belang om jongeren te behouden. Als er geen passende woonruimte beschikbaar is, trekken ze weg. Behoud van jongeren voor deze regio is daarom een speerpunt van onze strategie.

Als wooncorporatie zijn wij voor jongeren een lanceerplatform; de kans om de eerste stap in hun wooncarrière te zetten. We bieden ze de mogelijkheid om te starten in een sociale huurwoning. Daarom wijzen wij zoveel mogelijk vrijkomende huurwoningen toe aan deze doelgroep (18 t/m 29 jaar).

Doorstroming is van groot belang om huurwoningen beschikbaar te houden voor jongeren. Daarom zullen we deze huurders als ze niet meer tot de doelgroep jongeren behoren actief benaderen met de aanbidding een woning in de regio te kopen buiten onze eigen voorraad. Dat doen we door hen voor te stellen gebruik te maken van het kooparrangement Sociale Koop of Koop Goedkoop. Het mes snijdt aan twee kanten: door hen de kans te geven vermogen en een wooncarrière op te bouwen, maken wij weer huurwoningen vrij voor nieuwe jongeren.

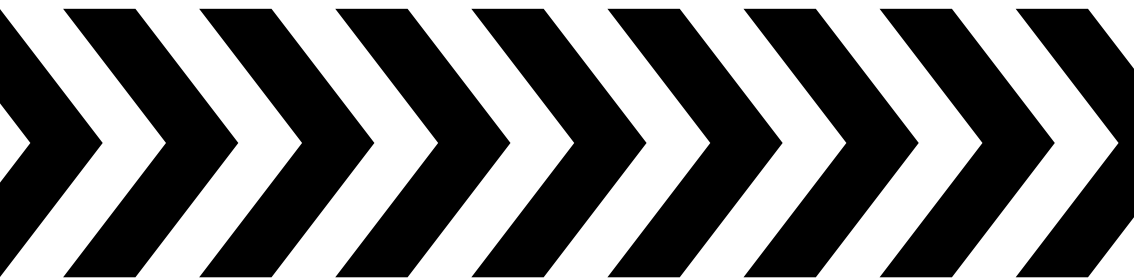
Eengezinswoning → Seniorenwoning

Iets soortgelijks willen we doen voor senioren. Om de woningmarkt in beweging te houden is het belangrijk om de doorstroming van senioren naar appartementen te bevorderen. Zo komen eengezinswoningen voor gezinnen beschikbaar.

Hoe we dat precies gaan doen, is nog onderwerp van studie. Een vernieuwende toepassing van ons product Verzilverd Wonen kan hier wellicht een bijdrage aan leveren.

Voor sommige senioren is het geen kwestie van willen verhuizen maar van moeten. De groep die moet verhuizen vanwege gezondheidsredenen, bieden we levensloopbestendige appartementen aan in woondienstenzones, in diverse prijsklassen. Bij een bijzondere zorgvraag wordt samengewerkt met partners die in de specifieke zorgbehoefte (verpleging, begeleiding etc.) kunnen voorzien.

KWETSBAAR



WEERBAAR

Dudok Wonen voelt zich verbonden met het 'kwetsbare'. Dit komt op meerdere manieren tot uitdrukking: in de vangnetfunctie die we vervullen voor mensen die het zonder steun niet redden, op het gebied van het klimaat en op het gebied van cultureel erfgoed.

Kwetsbare groepen → Vangnet

Mensen die het zonder steun niet redden op de woningmarkt kunnen bij Dudok Wonen terecht. We richten ons met onze vangnetfunctie op dak- en thuislozen, (ex-)verslaafden, Blijf van mijn lijfhuis-bewoners, gehandicapten, ex-tbs'ers, statushouders/generaal-pardonners, 2%-regeling huishoudens, Tweede Kansbeleid huishoudens, urgenten en mensen met psychische problemen.

We stellen ons vastgoed beschikbaar voor deze bijzondere doelgroepen en vinden het geheel vanzelfsprekend dat wij ons hiervoor inzetten. Wij willen binnen het vangnet een aantrekkelijke en creatieve partner zijn die maatwerk biedt in de ontwikkeling van huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Onze uitnodiging aan partijen op het gebied van wonen, welzijn, zorg en onderwijs om ons te vertellen waar ze ons bij nodig hebben, blijft onveranderd gelden: we gaan actief aan de slag als er een vraag komt.



KLIMAATVERANDERING

DUURZAAMHEID

Het is van belang om onze manier van wonen en leven te verduurzamen. Daarom zullen we bij nieuwbouw, onderhoud en herstructurering zoveel mogelijk materialen toepassen die leiden tot duurzaam gebruik van grondstoffen. Daarnaast nemen we de energiebalans in onze woningen onder de loep. Het doel op lange termijn: een optimale verhouding tussen energiegebruik en energieproductie.

Ook in onze bedrijfsvoering proberen we het milieu zo min mogelijk te belasten door te streven naar minder energieverbruik, uitsluitend groene stroom te gebruiken en te kiezen voor duurzame kantoormiddelen, zuinige vervoermiddelen en biologische producten in ons bedrijfsrestaurant.

Monumentenbehoud → Cultureel erfgoed

Geen beweging, lijkt bovenstaande kop te suggereren. Dat klopt ten dele. Ten eerste is deze strategische keuze niet zozeer gericht op verandering maar juist op behoud. Ten tweede is het streven naar behoud van cultureel erfgoed geen nieuwe beleidskeuze. Dat doen we al jaren.

Onze inzet verandert dus niet. Dat betekent dat we actief blijven investeren, in onder meer de Hilversumse Bloemenbuurt, de Bendsdorp-fabriek in Bussum en de melkfabriek in Hilversum.

Bijzondere aandacht gaat de komende jaren uit naar ruimte voor jonge architecten: de huidige architectuur is immers het potentieel cultureel erfgoed van de toekomst.

Investing → Rendement

In ons bijna honderdjarige bestaan is een aanzienlijk vermogen opgebouwd. Dit vermogen is volledig in woningen belegd. Het is onze maatschappelijke verplichting om dat vermogen niet alleen effectief en efficiënt in te zetten maar ook om het duurzaam in stand te houden.

Om dat te bereiken functioneert Dudok Wonen als een belegger die woningen achtereenvolgens bouwt (of koopt), exploiteert en uiteindelijk weer verkoopt. Het vrijgekomen geld wordt vervolgens weer in nieuwe woningen geïnvesteerd. Dankzij het telkens doorlopen van deze 'cyclus van waardecreatie' maken we een zodanig rendement dat we ook in de toekomst onze maatschappelijke doelstellingen kunnen betalen zonder in te teren op ons vermogen.

UNIFORMITEIT



MAATWERK

Onze omgeving verwacht van ons dat we presteren en dat doen we ook. Onze prestaties kenmerken zich door ons gevoel voor maatwerk: elke situatie vraagt om specifieke oplossingen.

Bij elke situatie bekijken we opnieuw wat de klant zelf kan en wat wij doen. Maatwerk betekent in dit verband dat het soms nodig is om af te wijken van de gangbare procedures.

Daartoe zijn we graag bereid. Want wie verder wil, moet in staat zijn (mee) te bewegen met de ontwikkelingen om zich heen. Vastzittende structuren in beweging brengen, dat is ons streven voor de komende jaren. En dat streven, die beweging, hebben we in dit boekje vastgelegd. Zodat voor iedereen duidelijk is wat we willen en wat we gaan doen. En zodat iedereen ons eraan kan houden.

Colofon

Uitgever Dudok Wonen

Tekst Koningswerk, Utrecht

Ontwerp WIM Ontwerpers, Den Haag

Dudok Wonen, 2010

www.dudokwonen.nl

DUDOK WONEN

