

Wat doet Dudok Wonen met ...



In deze column gaat directeur-bestuurder Harro Zanting in op onderwerpen die Dudok Wonen bezighouden.

Ideeën voor de toekomst

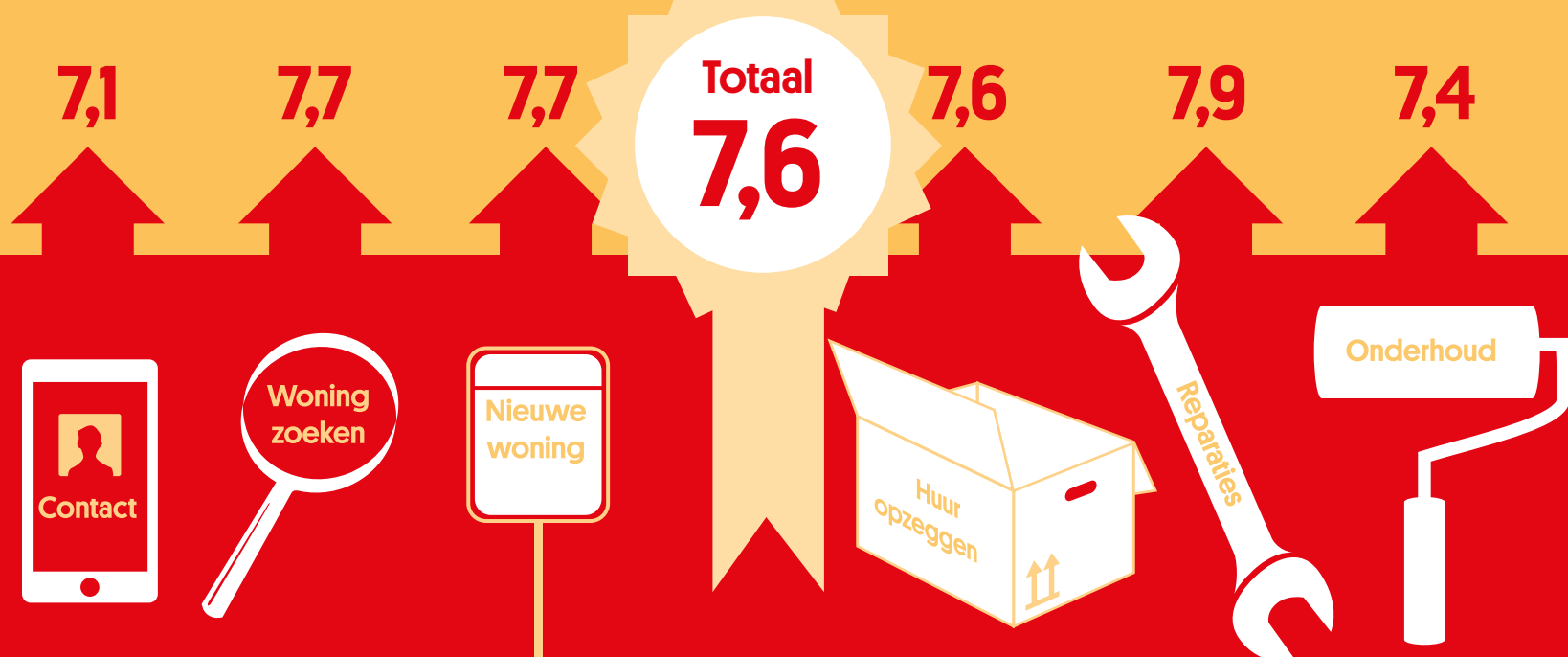
Hoe lossen we de woningnood op? Misschien door tijdelijk in hotels of op campings te wonen. Of door boomhutten te bouwen in de natuur. Je kunt alleenstaande mensen bij elkaar zetten. Dan zijn ze ook niet zo alleen. Eerlijk gezegd zijn deze bijzondere ideeën niet van mij. Ze komen van enkele schoolkinderen van groep 8. Ze vormen samen de Kindergemeenteraad in Hilversum. Deze raad discussieert over onderwerpen die ze zelf belangrijk vinden. Op verzoek van Dudok Wonen bespraken ze thema's zoals de woningnood en huizen van de toekomst.

Wat opvalt, is dat de meest verrassende ideeën je om de oren vliegen. Niet alleen

om de woningnood op te lossen. Wat dacht u van toekomstige huizen met ronde daken en één groot raam in plaats van meerdere ramen? Als nuchtere volwassene vraag je je natuurlijk meteen af of deze ideeën te realiseren zijn. Maar inspirerend zijn ze absoluut. Wat me vooral trof, is hoe vanzelfsprekend duurzaamheid is voor de jongste generatie. De leerlingen spraken over zonnepanelen en veel groen. Ze stemden unaniem voor een recycle-station. Dat geeft te denken. Bijvoorbeeld als je kijkt naar de komende opgave om onze woningvoorraad CO2-neutraal te maken. Daar hikken veel volwassenen tegenaan. Maar onze toekomstige bewoners verwachten niet anders.

Klantwaardering Welk cijfer geeft u ons?

Uw oordeel over onze dienstverlening vinden we belangrijk. Wat vindt u goed gaan, wat kan beter? Daarom meten we elk jaar hoe u onze dienstverlening waardeert. Aan deze enquête hebben 750 bewoners meegewerkt. Hartelijk dank daarvoor!



Colofon

Redactie: Dudok Wonen | Teksten: Bureau Hogeweg | Vormgeving: WIM Ontwerpers | Fotografie: Eye 2 Design, Ton Kastermans Fotografie | Drukwerk: Drukkerij Goos
E-mailadres: info@dudokwonen.nl

Leef is het gratis bewonersmagazine van Wooncorporatie Dudok Wonen. Het magazine verschijnt twee keer per jaar in een oplage van 8.000 exemplaren. Dudok Wonen is een Gooise wooncorporatie. We bieden betaalbare woonruimte aan zo'n 8.000 huishoudens in Naarden, Bussum en Hilversum. Dudok Wonen streeft bij de productie van dit magazine uiterste zorgvuldigheid na. De uitgever aanvaardt echter geen aansprakelijkheid voor onjuistheden in dit magazine. Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen en/of gereproduceerd zonder schriftelijke toestemming van de uitgever.

Leef

Bewonersmagazine van
Dudok Wonen | Zomer 2018



DUDOK
WONEN

Wat doet Dudok Wonen met ...



In deze column gaat de redactie van Dudok Wonen bezighouden met ...

Ideeën v

Hoe lossen we de won... Misschien door tijdelijk campings te wonen. Of te bouwen in de natuur staande mensen bij el... zijn ze ook niet zo alle... zijn deze bijzondere id... Ze komen van enkele s... groep 8. Ze vormen sa... meenteraad in Hilvers... discussieert over onde... belangrijk vinden. Op... Wonen bespraken ze t... woningnood en huize...

Wat opvalt, is dat de m... ideeën je om de oren v...

Klantwaardering Well

Uw oordeel over onze dienstverlening vinden we belangrijk. Wat vindt u onze dienstverlening waardeert. Aan deze enquête hebben 750 bewo...

7,1

7,7

7,7

Totaal
7,6



Colofon

Redactie: Dudok Wonen | Teksten: Bureau Hogeweg | Vormgeving: WIM Ontwerp
E-mailadres: info@dudokwonen.nl

Leef is het gratis bewonersmagazine van Wooncorporatie Dudok Wonen. Het ma... Dudok Wonen is een Gooise wooncorporatie. We bieden betaalbare woonruimte... streeft bij de productie van dit magazine uiterste zorgvuldigheid na. De uitgever... Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen en/of gereproduceerd zonder s...

ZOMER-KORTINGEN
Speciaal voor de lezers van Leef

20% koffiekorting bij Feel GOOD 035

Bij Feel GOOD 035 kunt u heerlijk eten en drinken. Met deze bon heeft u een extra reden om langs te komen. U krijgt 20% korting op een kop koffie naar keuze. Proef het voordeel tot en met 31 augustus 2018.

Ga naar:

Feel GOOD 035 | Hilvertshof 4, Hilversum
www.feelgood035.nl



#Food #Yoghurts #Coffee #Smoothies & Juices

10% kralenkorting bij Bijuwels

Een mooi sieraad hoeft niet duur te zijn. Zeker niet als sieraden maken uw grootste hobby is en u het liefst elke kralenwinkel afstruint. Maak een tussenstop bij Bijuwels in Bussum. Met deze bon krijgt u 10% korting bij een besteding tussen € 10 en € 100. Verzamel voordelig tot en met 30 september 2018.

Ga naar:

Bijuwels | Spiegelstraat 2, Bussum
www.bijuwels.com



Gratis koffie of thee

Wist u dat u bij Café au lait in de Melkfabriek terecht kunt voor een heerlijke kop koffie of thee? Met deze bon krijgt u er twee helemaal gratis. Kom op werkdagen langs tussen 10.00 en 15.00 uur. Geniet met voordeel tot en met 31 augustus 2018.

Ga naar:

de Melkfabriek | Larenseweg 32, Hilversum

Café au lait

Leef

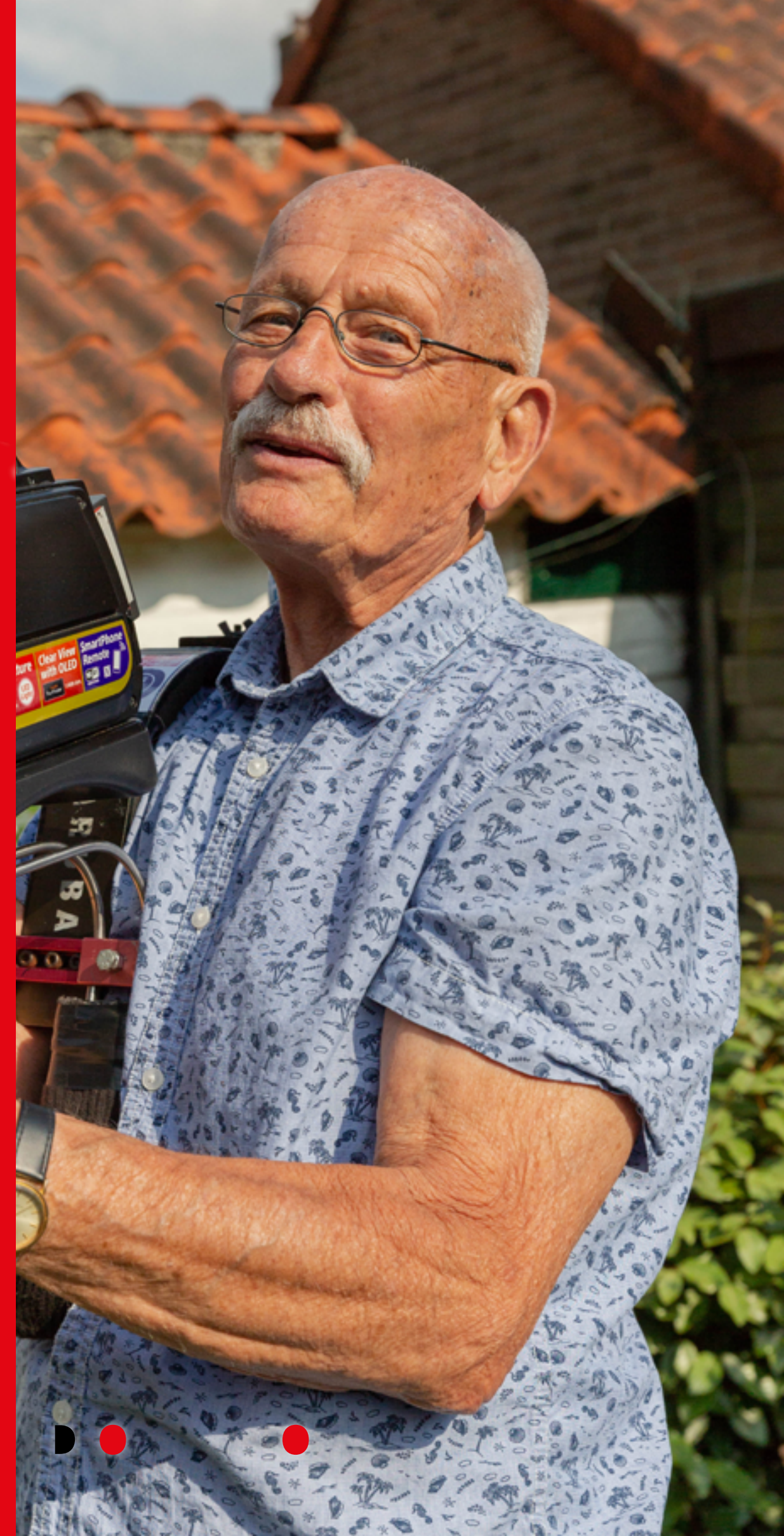
Bewonersmagazine van
Dudok Wonen | Zomer 2018



Wonen à la Dudok

Heeft u een klacht?

DUDOK WONEN ▶



ZOMER-KORTINGEN

Speciaal voor de lezers van Leef



20% koffiekorting bij Feel GOOD 035

Bij Feel GOOD 035 kunt u heerlijk eten en drinken. Met deze bon heeft u een extra reden om langs te komen. U krijgt 20% korting op een kop koffie naar keuze. Proef het voordeel tot en met 31 augustus 2018.

Ga naar:

Feel GOOD 035 | Hilvertshof 4, Hilversum
www.feelgood035.nl



#Food #Yoghurts #Coffee #Smoothies & Juices

10% kralenkorting bij Bijuwels

Een mooi sieraad hoeft niet duur te zijn. Zeker niet als sieraden maken uw grootste hobby is en u het liefst elke kralenwinkel afstruint. Maak een tussenstop bij Bijuwels in Bussum. Met deze bon krijgt u 10% korting bij een besteding tussen € 10 en € 100. Verzamel voordelig tot en met 30 september 2018.

Ga naar:

Bijuwels | Spiegelstraat 2, Bussum
www.bijuwels.com



Gratis koffie of thee

Wist u dat u bij Café au lait in de Melkfabriek terecht kunt voor een heerlijke kop koffie of thee? Met deze bon krijgt u er twee helemaal gratis. Kom op werkdagen langs tussen 10.00 en 15.00 uur. Geniet met voordeel tot en met 31 augustus 2018.

Ga naar:

de Melkfabriek | Larenseweg 32, Hilversum

Café au lait

Leef

Bewonersmagazine van
Dudok Wonen | Zomer 2018



Wonen à la Dudok

Heeft u een klacht?

DUDOK
WONEN

Inhoud

Kans gepakt

In de bewonerscommissie

2

In de wijk

Edisonbuurt

4

Nieuws

Korte updates

6

Over de vloer

Een leven lang achter de lens

8

Project

Zorg in de wijk

10

Vraag het Dudok Wonen

Huuropbrengsten

11

Achterzijde

Column en klantwaardering

12



Contact

Dudok Wonen

Larenseweg 32
Postbus 1854
1200 BW Hilversum
(035) 646 16 00

E-mail: info@dudokwonen.nl
Website: www.dudokwonen.nl

Open van maandag t/m vrijdag
van 9.00 tot 17.00 uur

Reparatieverzoek

www.dudokwonen.nl
(035) 646 16 00 (keuzemenu, optie 1)

Huurdersbelangenvereniging

p/a Dudok Wonen
Postbus 1854
1200 BW Hilversum
www.hbvdukokwonen.nl

Geschillenadviescommissie

Postbus 2411
1200 CK Hilversum

Storingen

Cv-installaties
Bonarius: (088) 115 13 13
Liftstoringen
MO 2: (0800) 860 08 60
Of het telefoonnummer dat bij de lift staat.
Rioolontstoppingen
Teeuwissen rioolontstopping: (035) 525 23 19
Geiserstoring huurgeiser
Gasservice 't Gooi: (035) 624 22 42

U vindt ons ook op





‘Iets terugdoen voor dit mooie complex’

Lenie Ooms (77) woont met veel plezier in de Hilversumse Fuchsiastraat. Ze is zo blij met haar aanleunwoning, dat ze besloot iets terug te doen. ‘Ik pakte de kans om lid te worden van de bewonerscommissie. Zo kunnen we het complex leuk houden voor huidige en nieuwe bewoners.’

‘Door gezondheidsproblemen kan ik niet goed traplopen’, zegt Lenie. ‘Ik woon daarom het liefst in een gelijkvloerse woning op de begane grond. Een vriendin wees me op de bouw van aanleunwoningen bij zorgcentrum De Egelantier. Gezellig in een hofje: dat was precies wat ik zocht. Ik ben alleenstaand en houd van sociaal contact.’

Algemeen belang

‘De mensen van Dudok Wonen hadden me heel prettig geholpen. Toen ze me vroegen om lid te worden van de bewonerscommissie, stemde ik in. Niet voor individuele reparatieverzoeken van bewoners. Daarvoor kunnen ze direct bij Dudok Wonen terecht. We zijn er meer voor het algemeen belang. Zo hebben we gevraagd om een bloemrijke binnentuin en een container voor oud papier. Dat is er allemaal gekomen.’

Warm welkom

‘In De Egelantier hebben we weinig te klagen. Het is nieuw, goed onderhouden en levendig. De brasserie in het zorgcentrum is met allerlei activiteiten het centrum van de buurt. Waar ik me als commissielid nog wel sterk voor maak, is een warm welkom voor nieuwe bewoners. Geef ze een informatiepakket en een bosje tulpen. Betrek ze bij de rest van de bewoners. Zo kunnen mensen meer genieten van wat hier allemaal is.’

‘Geen volksbuurt meer’



Remigia Nieman (45) woont al 25 jaar met haar partner Andries (61) aan het Edisonplein. ‘Het was vroeger een gezellige volksbuurt, waar je iedereen bij naam kende. Dat is veranderd sinds hier meer jongeren wonen. Ze hebben een ander dagritme.

Je ziet ze nauwelijks. Bovendien is het verloop onder hen groter. Maar het plein blijft een fijne plek om te wonen. Omdat ik niet kan traplopen, is de gelijkvloerse woning ideaal. Voor ons tweeën is het net groot genoeg. Vooral in de zomer is het genieten van de tuin.’

‘Lekker centraal’



Verderop in de Edisonstraat woont Edwin Wolbers (47) samen met Cecilia (50). ‘Achtien jaar geleden verhuisden we hierheen met onze drie kinderen. We wilden een ruimere woning met een tuin. Onze kinderen zijn inmiddels het huis uit en ook

in de buurt zie je nog maar weinig kinderen. De bevolking is wat gemengder geworden. Ondertussen is het met auto's een stuk drukker geworden. Ondanks betaald parkeren kun je nauwelijks een plek vinden. Maar we willen niet weg. We wonen lekker centraal, dichtbij alle voorzieningen.’

‘Verborggen pareltje’



Douceline Brosi (58) woont samen met haar man Ton (49) zeer prettig aan het Edisonplein – zij zelf inmiddels al 34 jaar. ‘Sinds de renovatie is het een verborgen pareltje. Ik ben blij met onze woning die al in 2011 werd opgeknapt. De openslaande tuindeuren zijn fantastisch en de houten kozijnen stralen warmte uit. De buurt is gemoedelijk, er is nooit trammelant. Met de jongere bewoners is het contact alleen minder hecht. En het zou fijn zou zijn als de gemeente het plein wat netter houdt.’



Edisonbuurt
Hilversum

Wonen à la Dudok

Midden in Hilversum bevindt zich een stedenbouwkundig monument. Het is de Edisonbuurt: ruim tachtig woningen uit de jaren '20 ontworpen door Willem Marinus Dudok. Uit respect voor deze beroemde architect bracht Dudok Wonen zijn bekende stijl weer terug in de wijk.

De Edisonbuurt werd in 1922 en 1923 gebouwd als zesde gemeentelijke volkswoningbouwcomplex. Het hart van de buurt is het Edisonplein, een rijksmonument. Dudok ontwierp een vierkant hofje met in het midden een gazon. Er omheen staan lage woningen. Aan de oostzijde zijn de woningen een verdieping hoger. De hoekwoningen hebben karakteristieke mansardekappen: daken met een knik die bijna tot aan de grond lopen. Precies aan de andere zijde van het plein kom je via een smalle opening in de Edisonstraat. Ook hier is het ontwerp van Dudok duidelijk te herkennen.

Jaren '20

De hele buurt ademt de sfeer van de jaren '20. Want in 2015 is de buitenkant van de woningen teruggebracht in de oorspronkelijke stijl. De raamkozijnen, dakgoten en de nieuwe voordeuren zijn weer groen. De ramen hebben weer roeden. De gevels zijn gereinigd en aan het plein weer fris wit geschilderd. De gemeente Hilversum pakte het plein aan. De nieuwe bestrating, de recht geplaatste parkeerplekken, het opgeknapte groen en de stijlvolle lantarenpalen maken het beeld af.

8,5 voor renovatie

Binnen werden de woningen ook gerenoveerd. Bewoners konden zelf voor extra isolatie of comfort kiezen, bijvoorbeeld openslaande tuindeuren of een gerenoveerde keuken. Bouwbedrijf Aalberts voerde de renovatie uit en verzorgde de communicatie met de bewoners. Die waardeerden het werk met een 8,5. Vanwege de beperkte grootte zijn de woningen aan het plein vooral geschikt voor kleinere huishoudens.

Kort nieuws

Houd uw tuin netjes bij

Heeft u een woning met een tuin? Dan is dat extra genieten als het mooi zomerweer is. Maar het is ook een extra verantwoordelijkheid. Want vanaf het moment dat u uw woning accepteert, accepteert u ook het onderhoud aan de tuin. Het is dan ook belangrijk dat u uw struiken en bomen goed bijhoudt. Uw boom snoeit u in het najaar als alle blaadjes zijn gevallen. Of u doet dit in het voorjaar voordat er knoppen aan de takken zitten. Coniferen houdt u bij door jaarlijks de top eruit te halen en door ze te scheren: u knipt alle uitlopers weg. Zo voorkomt u conflicten met uw burens over schaduw, overhangende takken of vallende bloesem, besjes of bladeren.



Beperkte huurverhoging in 2018

De huurverhoging van sociale huurwoningen blijft dit jaar beperkt. Per 1 juli 2018 stijgen de huren met 1,2 procent. Dit is 0,2 procent lager dan het inflatiepercentage en veel lager dan wat wettelijk mag.

Het percentage geldt voor alle huurders, ongeacht inkomen, leeftijd of samenstelling van het huishouden. Met de huurverhoging houden we geen rekening met de maximale huur voor sociale huurwoningen. U kunt dus meer betalen dan € 710,68 per maand. Kreeg u in de maand vóór de huurverhoging huurtoeslag? Dan blijft u recht houden op huurtoeslag.

De huurverhoging voor huurders van een vrijsectorwoning loopt uiteen tot maximaal 3,4%.

Onderzoek naar asbest

In veel woningen die gebouwd zijn vóór 1994 is asbest gebruikt. Dudok Wonen vindt het belangrijk om te weten waar dit materiaal zit. Zo kunnen wij en onze huurders er veilig mee omgaan. Sinds januari zijn we bezig met een onderzoek in woningen naar asbesthoudende materialen. Het specialistische bedrijf Adebo voert het onderzoek uit. Van elk woningtype onderzoekt het bedrijf één woning. In totaal gaat het om zeshonderd woningen. Als we een beeld hebben of er in uw type woning asbest zou kunnen zitten, krijgt u daar bericht van. Als gevolg daarvan laten we u ook weten waar u in huis niet mag boren, breken of schuren. Ook als we vinden dat het nodig is om het asbest te verwijderen, laten we u dat weten.



Planmatig onderhoud

Uw woning in conditie

Misschien ziet u in diverse straten steigers en bedrijfsauto's staan. Onze aannemers zijn deze maanden druk bezig met planmatig onderhoud. Ongeveer elke zeven jaar wordt ook de buitenkant van uw woning aangepakt. We plannen daarbij zo veel mogelijk werk tegelijk. Dan hoeven we u zo min mogelijk te storen. U ontvangt van tevoren een brief van de aannemer. Daarin staan de werkzaamheden, de planning en een telefoonnummer.

Als u vragen heeft, kunt u die direct stellen aan de aannemer.

Ook leest u wat u zelf kunt doen om het werk soepel te laten verlopen. Maak bijvoorbeeld ruimte voor de medewerkers van de aannemer. Voor het schilderwerk is het handig om thuis te zijn, zodat de ramen en de deur op een kier kunnen en de verf kan drogen. Met uw medewerking is het werk zo afgerond en kan uw woning er de komende jaren weer tegen.

Woning verkopen met Koop Goedkoop

Verkoopt u uw woning met Koop Goedkoop? Bij de toestemming voor de verkoop ontvangt u van ons het artikel 33-formulier. Laat dit door de notaris tekenen bij de overdracht van de woning. Daarmee voorkomt u dat u de grondhuur (canon) moet blijven betalen. Laat de overdracht bij een notaris plaatsvinden die bekend is met Koop Goedkoop. Deze notarissen zijn op te vragen bij Dudok Wonen.

Met uw klacht naar de Geschillenadviescommissie

Bij Dudok Wonen zetten we ons dagelijks in voor een goede service. Toch kunt u een klacht hebben. Als u er met ons niet uitkomt, is er de onafhankelijke Geschillenadviescommissie.

De Geschillenadviescommissie is er voor klachten over het doen en laten van Dudok Wonen. Het kan gaan om een afdeling, een medewerker of een bedrijf dat we hebben ingehuurd. U probeert dit eerst met Dudok Wonen op te lossen. Lukt dit niet, dan dient u uw klacht in bij de Geschillenadviescommissie.

Werkwijze

Voor een klacht vult u het aanmeldformulier in. De Geschillenadviescommissie bekijkt of die uw klacht in behandeling kan nemen. Zo ja, dan kunt u binnen zes weken mondeling uw verhaal toelichten. Dudok Wonen mag daarop reageren. Vervolgens geeft de Geschillenadviescommissie een advies aan de directie van Dudok Wonen. Het besluit van de directie krijgt u altijd te horen.

Let op, voor overige klachten kunt u onder meer terecht bij:

- Technische klachten en reparatieverzoeken geeft u door aan Dudok Wonen of aan een van de servicebedrijven (zie de rode flap van Leef).
- Voor klachten over het algemeen beleid kunt u terecht bij de Huurdersbelangenvereniging van Dudok Wonen.
- De landelijke Huurcommissie behandelt klachten over de huurprijs, de huurverhoging, het onderhoud en de servicekosten.



Onafhankelijk

De commissie is onafhankelijk van Dudok Wonen en bestaat uit drie leden. Ze zijn benoemd door de directie van Dudok Wonen. Robert Zijtsel is voorgedragen door de huurdersorganisatie van Dudok Wonen en secretaris Carin Hartog door de directie van Dudok Wonen. Beiden hebben de voorzitter voorgedragen: Anita Engbers.

Alles onder één dak

Meer kopen met een lager inkomen

'Dudok Wonen ziet graag dat mensen met een middeninkomen een woning naar wens kunnen kopen. Zij kunnen daarom nu ook gebruikmaken van Kopen naar Wens. Sinds kort is deze regeling er voor alle woningzoekenden met een jaarinkomen tot € 47.073.'

Minimaal 50 procent

'U koopt een woning voor minimaal 50 procent van de koopsom. Als u op basis van uw inkomen een hogere hypotheek kunt afsluiten, dan moet u dat doen. Het deel van de koopsom dat u niet betaalt, hoeft u pas te betalen bij verkoop van de woning.'

Tip: Koop Goedkoop

'Wij verkopen ook woningen met Koop Goedkoop aan woningzoekenden met een jaarinkomen tot € 47.073. Bij deze woningen koopt u de woning en wordt de grond in erfpacht uitgegeven. Daarvoor betaalt u een maandelijkse vergoeding. Op deze vergoeding krijgt u korting: het eerste jaar 100 procent, het tweede jaar 90 procent, enzovoort.'

Antoinette Mijnhout, Makelaar Dudok Wonen



Kijk voor ons actuele woningaanbod op www.dudokwonen.nl/ik-zoek-een-woning.



‘Mijn buurt mocht ik zelf filmen’

Hij filmde het Koninklijk Huis en ging op stap voor omroepvereniging TROS. Hij werkte voor het vroegere Polygoon-journaal en draait nog steeds voor TV Noord-Holland. Rinus Michels (85) is sinds de jaren '60 één met zijn camera. ‘Hij zit inmiddels vastgelijmd op mijn schouder’, lacht de geboren Amsterdammer, die al 25 jaar in de Hilversumse Bloemenbuurt woont.

‘Mijn vader wilde per se dat ik timmerman werd’, vertelt Rinus. ‘Maar na de ambachtsschool ging ik mijn eigen weg. Ik hield van filmen en kocht op het Waterlooplein mijn eerste camera. Ik ging werken bij Cinecentrum, het filmbedrijf dat het Polygoon-bioscoopjournaal maakte. Daar werd ik uiteindelijk cameraman.’

Bananasplit en Medisch Centrum West

Rinus werd al snel gevraagd om bij de TROS te werken. ‘Ik deed bekende programma’s zoals Bananasplit en Medisch Centrum West. Leuk was dat ik ook mocht filmen bij het WK voetbal in 1974. Daar kwam ik mijn oom tegen, bondscoach Rinus Michels. Tussendoor deed ik veel voor het Koninklijk Huis. Toen bleek mijn vader toch trots op me te zijn.’

Filmpje Bloemenbuurt

De talloze herinneringen aan zijn tv-werk heeft Rinus opgeslagen in een stapel albums met foto’s en krantenknipsels. Nu hij met pensioen is, haalt hij ze nog wel eens tevoorschijn voor lezingen. Maar vaker nog gaat hij de deur uit met zijn camera. ‘Ik werk voor de regionale omroep. En niet zo lang geleden mocht ik een filmpje maken over de renovatie van mijn eigen Bloemenbuurt. Ik woon 25 jaar met veel plezier in de Lobeliastraat. Ik ben geweldig tevreden met mijn opgeknapte woning. Ik houd het netjes. Want behalve mijn zoon komen er nog wel eens belangrijke mensen op bezoek.’





Zorg in de wijk

Steeds meer zorg vindt tegenwoordig plaats in de wijk. De nieuwbouw op de hoek van de Anthony Fokkerweg en de Minckelersstraat sluit daar goed op aan. Dudok Wonen ontwikkelde voor het eerst in Hilversum-Oost een wooncomplex met een gezondheidscentrum.

‘Vroeger was er op veel kruispunten een winkel. Nu is er op de hoek van de Anthony Fokkerweg ook weer een publieke functie’, zegt projectmanager Paul Hendriks. ‘We wilden een complex met kleinere sociale huurappartementen. Hier is veel behoefte aan in het Gooi. Voor de benedenverdiepingen zochten we een andere invulling. Want mensen vinden het niet prettig wonen op de begane grond zonder een voortuintje. Bovendien was er in de wijk behoefte aan een verzamelgebouw.’

Medisch Centrum Liebergen

‘In een vroeg stadium kwamen we in contact met enkele huisartsen’, vertelt Paul verder. ‘Zij hadden interesse in een nieuwe locatie en wilden er een multidisciplinair gezondheidscentrum in huisvesten. Zodoende zijn er in het Medisch Centrum Liebergen naast de huisartsen ook een apotheek, een fysiotherapiepraktijk en andere ondersteunende diensten te vinden.’

Bijzondere combinatie

De combinatie van wonen en zorg is heel bijzonder voor Dudok Wonen. ‘Een gespecialiseerd bureau heeft de inrichting verzorgd. Want voor de zorg gelden heel andere wettelijke eisen dan wij voor de woningbouw gewend zijn.’ Dit voorjaar is het gebouw opgeleverd en kregen de eerste bewoners de sleutels van hun splinternieuwe appartement. Het zorgcentrum opende eind april zijn deuren.



In deze rubriek geven we antwoord op veelgestelde vragen. Deze keer gaan we in op huuropbrengsten. Ze zijn noodzakelijk voor elke woningcorporatie. Maar hoe komen ze tot stand en wat doen we ermee?



Heeft u een vraag?

Laat het ons weten.

Mail naar info@dudokwonen.nl of bel met de redactie van *Leef* (035) 646 16 00.

Wat doen we met huuropbrengsten?

Hoe komt onze huuropbrengst tot stand?

Stel, een commerciële verhuurder verhuurt een woning voor € 1.000 per maand. Dat levert jaarlijks € 12.000 op. Maar er zijn ook kosten voor bijvoorbeeld onderhoud, belastingen en de betaling van rente. Van die € 12.000 blijft daardoor ruim de helft over. Voor de verhuurder is dat de winst. Voor een woningcorporatie is de huuropbrengst veel lager. We kunnen sociale huurwoningen bijvoorbeeld nieuw verhuren voor maximaal circa € 710. Bij passend toewijzen aan een huishouden met een lager inkomen is de huurprijs nog lager. Daarnaast geven we meer uit aan onderhoud, service en beheer dan een commerciële verhuurder. Bovendien moeten we een verhuurdersheffing betalen, een soort belasting over sociale huurwoningen.

Wat doen we met de huuropbrengst?

De huuropbrengst hebben we nodig om investeringen te doen. Zo besteden we tot 2021 € 10 miljoen aan verduurzaming. Een voorbeeld is het isoleren van de woningen. Ook bouwen we nieuwe woningen. Die verhuren we weer voor minder geld dan commerciële verhuurders. We steken ook geld in sociale koopproducten, zoals Koop Goedkoop. Hiermee zorgen we voor doorstroming op de woningmarkt, een betere beschikbaarheid van (koop)woningen en betaalbaar wonen. Verder verbeteren we woningen en maken ze toekomstbestendig.

Waarom worden met de huuropbrengst de huren niet verlaagd?

Met de huuropbrengst hebben we ruimte om te investeren. We zorgen ervoor dat ook de huurders van morgen voldoende betaalbare, goede woningen kunnen vinden. Dat is onze maatschappelijke taak. Zouden we de huuropbrengst alleen gebruiken voor huurverlaging, dan komt de komende generatie in de kou te staan. Natuurlijk maken wij ons ook zorgen om mensen die moeite hebben hun huur te betalen. Met maatregelen als passend toewijzen komen we nieuwe huurders tegemoet. Daarnaast kunnen alle huurders profiteren van investeringen in energie-maatregelen. Die leiden tot lagere energiekosten. Omdat we voor die maatregelen meestal geen huurverhoging vragen, dalen daarmee de totale woonlasten en stijgt het wooncomfort.