

DUDOK
WONEN

biedt kansen

De verkooporganisatie

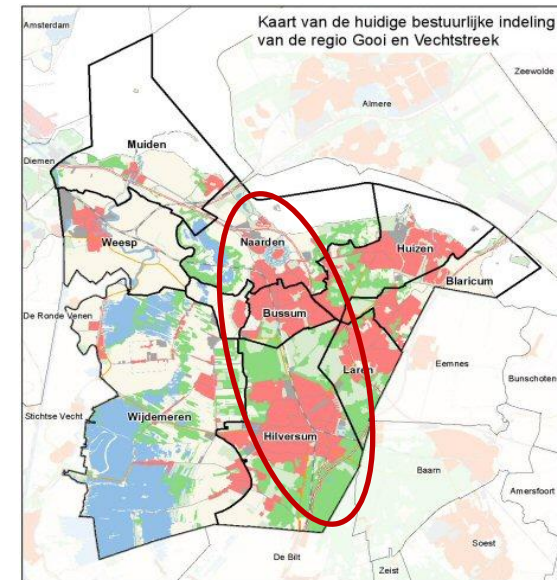
in-house

Hanneke Wilms

Dudok Wonen

Dudok in het kort

- Gooi en Vechtstreek
- Bedient 7.600 huishoudens
- Waarvan 6.200 huur (82%)
- En 1.400 koop (18%)
- 50% egw – 50% app
- Uitbreidingsmogelijkheden waren beperkt, nu MRA?
- Huurders- én koperscorporatie



Onze maatschappelijke missie

“Dudok Wonen vergroot de onafhankelijkheid van mensen op de woningmarkt. Wij bieden hen kansen op een hierbij passende wooncarrière.”

- *Tijdelijkheid*
- *Betalen naar vermogen*

De doelgroep

- Lagere inkomens hebben geen alternatief dan de wachtrij
- Middeninkomens vallen *in onze regio* tussen wal en schip

NVM Q2-2016: gem. koopprijs regio Het Gooi:

Eengezinswoning (tussen): € 223.000

Appartement: € 154.000

Financieringsruimte 1 inkomen (20-09-2016):

5% (NHG toetsrente): € 144.000

Onze woonproducten

< 28	28-34	34-43	> 43
Gereguleerde huur (sociaal, passend toegewezen)			
	Vrije sector huur (x)		
	Koop goedkoop (y)		
	Kopen naar Wens (z)		

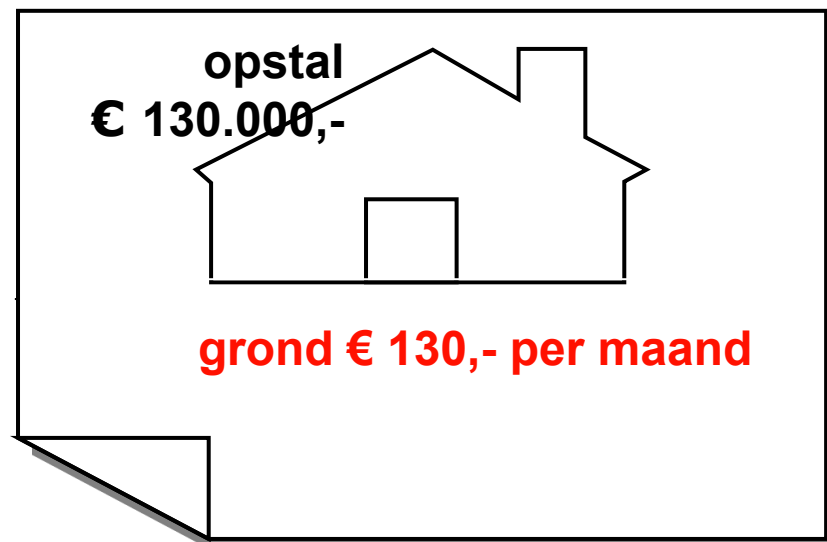


Koop Goedkoop

Koop Goedkoop:

- ↗ Koper betaalt opstal, neemt grond in erfpacht af
- ↗ Ingroeieregeling op de canon ("grondhuur") *tijdelijkheid*:
- ↗ Korting jaar 1: 100%, jaar 2: 90%..... jaar 11: 0%
- ↗ Bij verkoop geldt korting voor nieuwe koper opnieuw
- ↗ DW heeft terugkooprecht
- ↗ 1000+ KGK contracten

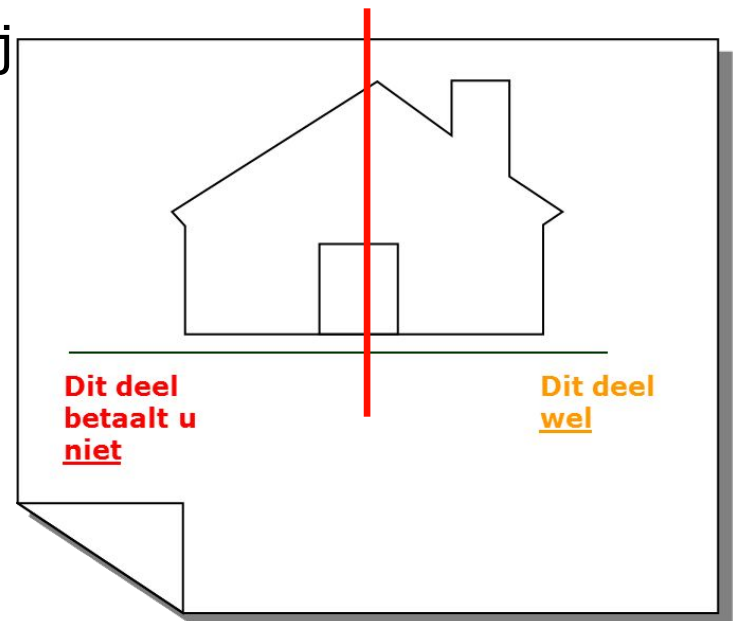
koop
goedkoop



Kopen naar Wens

Kopen naar Wens:

- Koper betaalt 'naar vermogen' *inkomens- en vermogensafhankelijk*, minimaal 50%, restant blijft vordering
- Mogelijkheid tot bijkopen, volledig eigenaar te worden van de woning, uiterlijk bij (door)verkoop
- DW heeft terugkooprecht
- 500+ KnW contracten
- Variant Andere Woning:
 - Zoek een woning in de regio, niet gebonden aan portefeuille DW



Positionering sociale koopproducten

- Kopen naar Wens = alternatief voor Sociale huur
- Koop Goedkoop = alternatief voor betaalbare vrije sector huur
- Geen uitpondproducten
- Mogelijkheden voor variatie in toepassing: Kopen naar Wens Andere Woning, aankoop tbv investeringsportefeuille

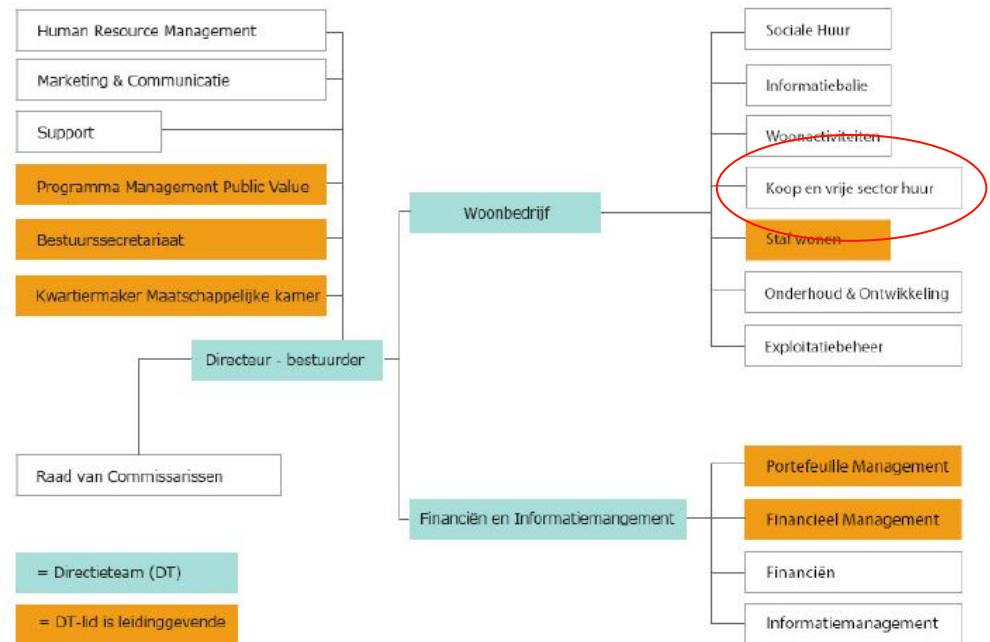
Verkooporganisatie Dudok (1)

Activiteiten afdeling Koop & Vrije sector huur:

- ↗ Verkoop (Koop Goedkoop en Kopen naar Wens)
(tevens beheer contracten, verwerking doorverkopen

KGK en aflossing KnW)

- ↗ Vrije sector verhuur
- ↗ BOG verhuur (bedrijfspanden, pp, garages)
- ↗ MOG verhuur



Verkooporganisatie Dudok (2)

Proces van A tot Z: huuropzegging tot matching

Eerstelijns telefoon en email

3 (2,2 fte) commercieel medewerkers ('binnendienst')

7 (6,1 fte) makelaars

1 bouwtechnisch adviseur

1 manager

Resultaat:

- 450 matches/jaar, maar vooral:
- Feeling met de klant/markt
(“wooncarriere-gesprekken”), maatwerk oplossingen,

Uitdagingen nu en straks

- Verkopend makelaar versus aankopend makelaar
- Prijsbepaling in een sterke en aantrekkelijke markt
- Verdeelsysteem van schaarse sociale koopwoningen
- Werken met een inkomenseis: aanbieden, toewijzen, selecteren, administreren



**BEDANKT VOOR JE
AANDACHT**

en tot ziens!