

DUDOK
WONEN

biedt kansen



de corporatie als belegger

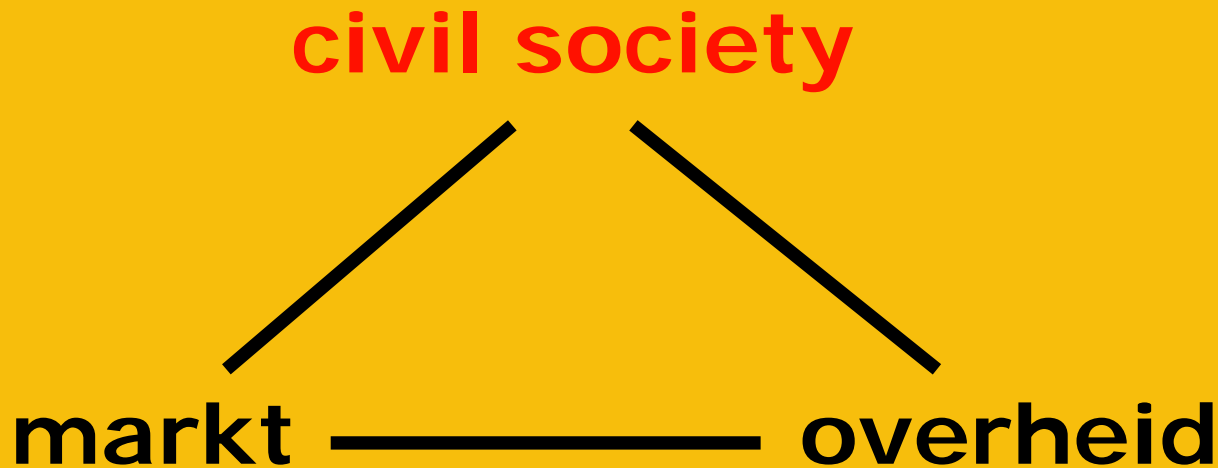
*14 september 2011,
vagon studiemiddag
drs. Leon Bobbe*

Opbouw inleiding

1. Wat is een wooncorporatie?
2. Wat is het Business Model van Dudok Wonen?
3. Hoe heeft ons verdienmodel zich ontwikkeld?
4. Wat heeft Dudok Wonen met beleggers gemeen?

wat is een **wooncorporatie**?

een **maatschappelijke organisatie** werkzaam op het gebied van het **wonen**

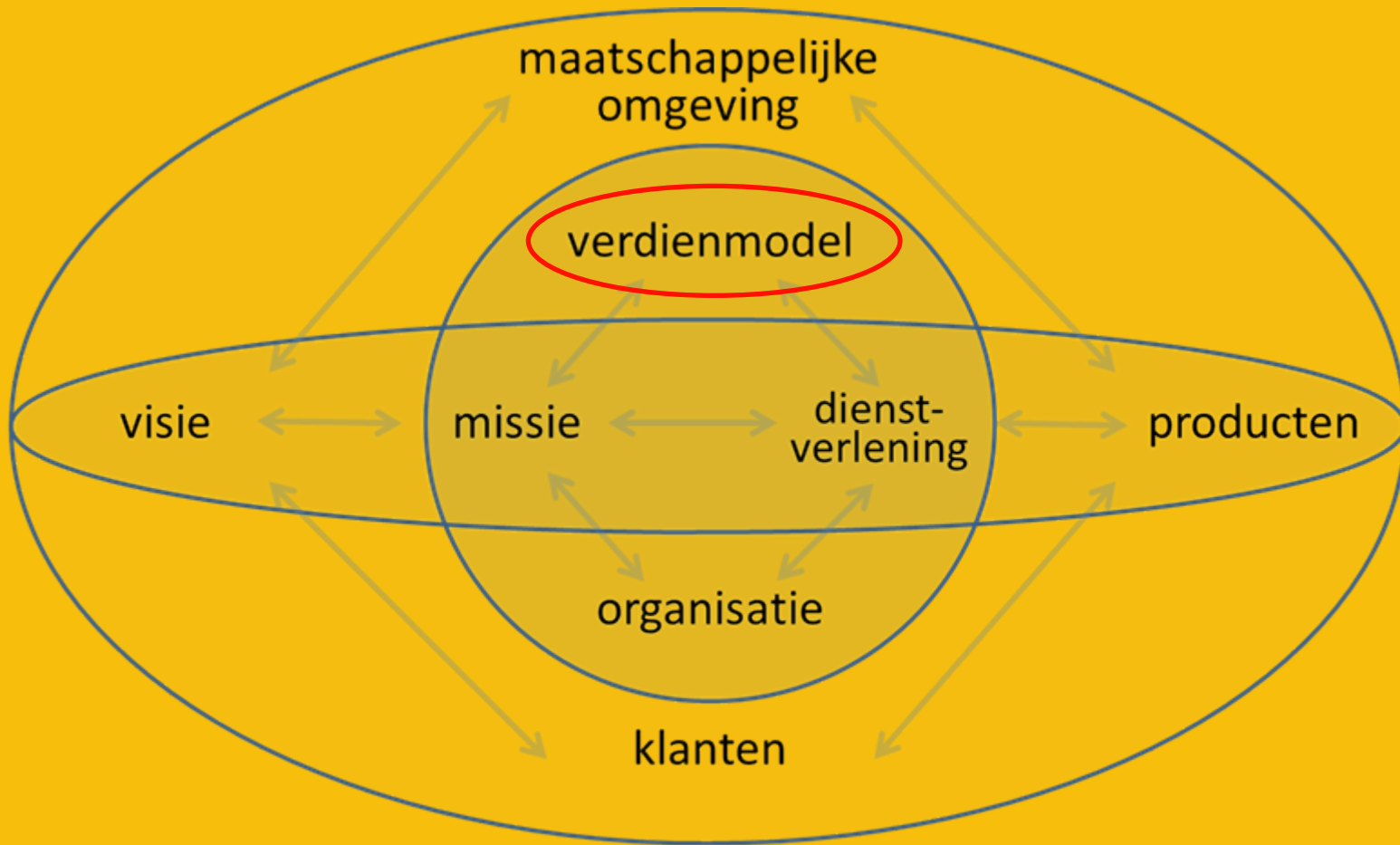


wat is een **wooncorporatie**?

Wat zegt de Raad van de
Maatschappelijke Ontwikkeling over
de **maatschappelijke organisatie**:

'de eigen onderscheidende
missie van de organisatie is
de basis, niet de (subsidie)
relatie met de overheid'

Business Model Dudok Wonen



wat is een **wooncorporatie**?

de beweging in ons denken (1)

verdienmodel

- van ***exploitant*** van woningen: financiële continuïteit uit expositieresultaat en subsidies (bouwen, verhuren)
- naar ***belegger*** in woningen: financiële continuïteit uit exploitatieresultaat en waardeontwikkeling woningen (cirkel van waardecreatie: bouwen, verhuren, verkopen)

wat is een **wooncorporatie**?

de beweging in ons denken (2)

de belegger en de goede doelen organisatie

- de corporatie als **belegger** haalt rendement uit het vermogen uit het in de 20^e eeuw opgebouwde vermogen (revolving fund)
- de corporatie als **goede doelen organisatie** deelt het 'over'rendement uit aan goede doelen (b.v. huurkorting, rentesubsidie, leefbaarheid)

wooncorporatie als belegger en goede doelen organisatie

maat-
schappij

betaalbaarheid, leefbaarheid,
emancipatie

Maatschappelijke organisatie
gericht op het **wonen** die daartoe
zijn **eigen inkomsten** genereert uit
(in vastgoed) belegd **vermogen**.

belegger
vermogen

investeren

exploiteren

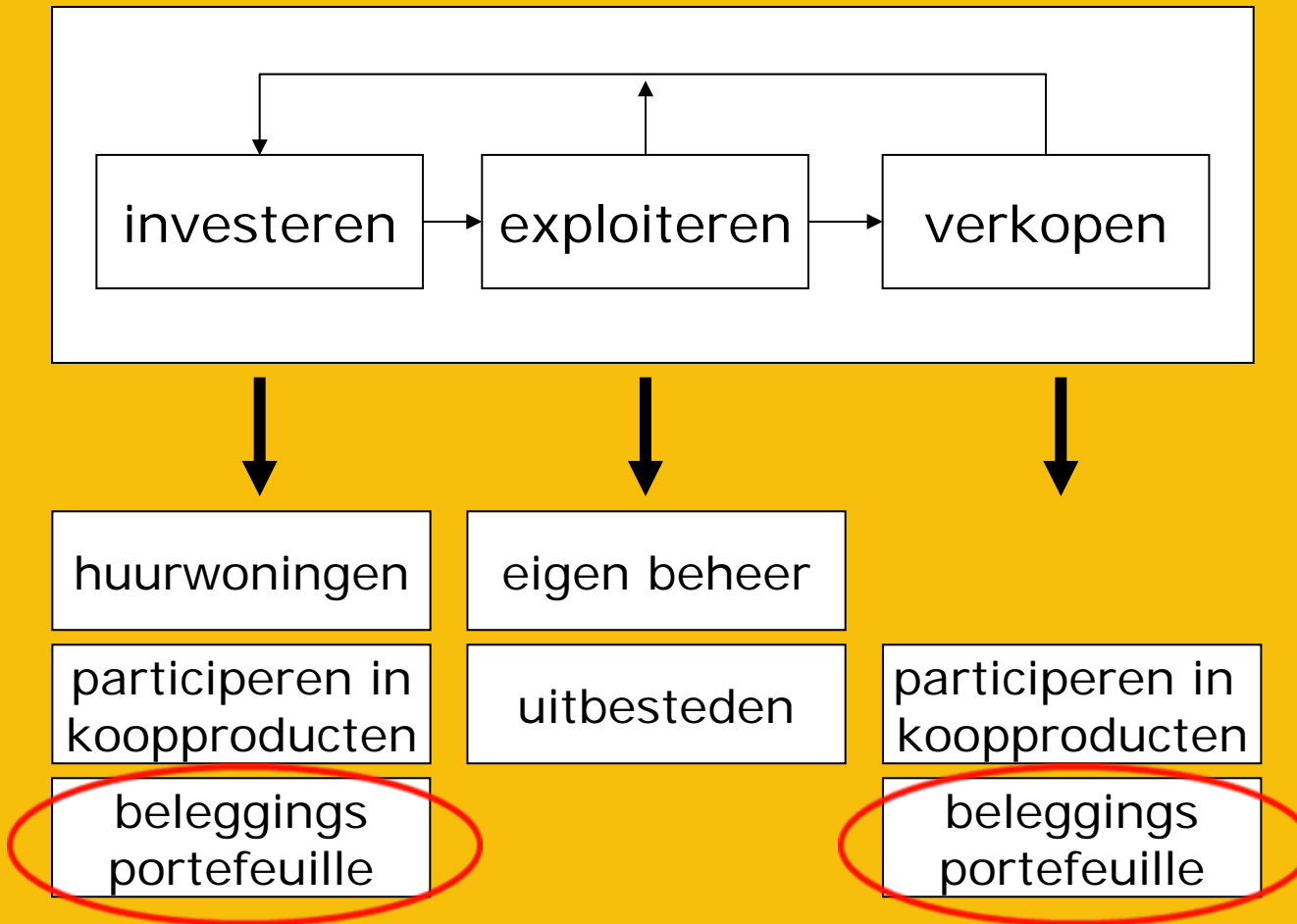
verkopen

biedt kansen

DUDOK
WONEN

de belegger in het verdienmodel

cirkel van waardecreatie



beleggingsportefeuille (1):

Commercieel:

- Marktconform rendement
- Zakelijk beheer
- Corporatie is participant of belegger
- Geen aanvullend maatschappelijke doel

beleggingsportefeuille (2):

Niet commercieel:

- Marktconform rendement
- Zakelijk beheer
- Corporatie is participant of belegger
- Aanvullende **maatschappelijke doelen** zoals:
 - betaalbaarheid, leefbaarheid, sociaal beheer, emancipatie, erfgoed, zwakke groepen, vitale regio

maatschappelijk doel:

Kosten van maatschappelijk doel te betalen door corporatie uit zijn 'marktconforme rendement' van zijn belegging:

- aan huurder (**huurvoucher**)
- aan het fonds (vergoeding voor extra kosten)

maatschappelijk doel:

Bijzondere kansen:

- 'marktconforme rendement' kan iets lager door afname leegstandsrisico
- corporatie in zwakke regio kan beleggen in sterke regio
- **huurvoucher:**
 - nodigt beleggers uit tot investeren in huurwoningen
 - geeft huurder vestigingsvrijheid
 - stopt ruimtelijke uitsortering

de boodschap

Als corporatie zichzelf niet meer ziet als een
vastgoedbeheerder maar als een
vermogensbeheerder kan iedereen er beter op
worden

DUDOK
WONEN

biedt kansen



Vragen ?