

Ton de Rond van Habion: 'Waardering zorgvastgoed is veel te ingewikkeld'

24-05-2017 10:01

In de serie wekelijkse interviews in WoningmarktNL met de corporatietop laat vandaag Ton de Rond van Habion (circa 11.000 verhuureenheden waarvan de helft zelfstandige woningen en de ander helft in verzorgingshuizen) zijn licht schijnen op de belangrijkste uitdagingen waar hij zich voor gesteld ziet.

Wat is uw belangrijkste doel voor dit jaar?

Ton de Rond: "Als ouderenhuisvester is Habion druk bezig met het transformeren van haar verzorgingshuizen. We hebben daar de afgelopen jaren mee geëxperimenteerd. Nu is het tijd om de ervaring die we hebben opgedaan te gebruiken om met name het proces te verbeteren, versnellen en versimpelen. Een goed voorbeeld is de ketensamenwerking die we met een aannemer zijn aangegaan. Door goede samenwerking in de keten en vertrouwen in elkaar kunnen we het proces aanmerkelijk bekorten."

Wat zou het nieuwe kabinet moeten doen om uw werk makkelijker te maken?

"Het zijn er meer, maar laat ik er op dit punt eentje uitlichten. De voorschriften rond de taxaties van vastgoed vastgelegd in het Handboek Marktwaardering woningcorporaties. Dit Handboek is bedoeld als hulpinstrument, maar maakt de waardering van met name zorgvastgoed dermate ingewikkeld dat we veel extern advies moesten inwinnen om de rapportages - op tijd - voor elkaar te krijgen. Goed voor de accountant en de adviseurs, maar op deze manier stroomt er veel geld de sector uit, dat we niet kunnen aanwenden voor onze huurders."

Hoe komt u vastgoedbeleggers die graag in huurwoningen willen beleggen tegemoet?

"Habion zoekt samenwerking met vastgoedbeleggers met als doel het sociale deel dat voor ouderen is bestemd voor onze rekening te nemen. Met name daar zit onze meerwaarde en ons belang. Daarnaast zoeken we samenwerking met zorgorganisaties waar het gaat om de transformatie van hun vastgoed. Juist op dat vlak hebben wij de afgelopen jaren veel expertise opgedaan."

Op welke manier brengt u de woningbehoefte van uw (toekomstige) huurders over vijftien jaar in kaart?

"Bij onze transformaties vragen we hoe bewoners en buurt oud willen worden. Het Nieuwe Oud worden is ons uitgangspunt bij elke transformatie. In het hele proces blijft Habion dit voortdurend monitoren. Daarnaast zijn onze onderzoekers voortdurend bezig met het maken van marktverkenningen. Die vormen samen met het monitoren van de tevredenheid van onze huurders de basis voor ons beleid. "

Bert Wijbenga van Nieuwenhuizen van Woonbron stelde de vorige keer zijn vraag: "In de corporatiesector delen we veelvuldig kennis. Dit is een groot goed. Mijn vraag zou zijn: Hoe kunnen we nog meer van elkaar leren, zodat we het nog beter kunnen doen voor onze klanten?"

"De kern van mijn antwoord is: zoek elkaar op als het gaat om praktische vraagstukken. Durf elkaar te benaderen. Het levert ons veel op. We kunnen tenslotte heel veel van elkaar leren."

Welke vraag zou u zelf willen stellen aan de bestuursvoorzitter van een willekeurige andere corporatie?

"Mijn vraag voor de nieuwe corporatiebestuurder. Hoe denkt u als woningcorporatie om te gaan met het zorgvastgoed in uw portefeuille?"