

Visie op vastgoed 2022

Dit document geeft de visie op vastgoed van Habion weer. Deze visie op vastgoed 2022 is het uitgangspunt voor diverse beleidstukken van Habion, zoals onder andere het acquisitiebeleid, exploitatiebeleid, het duurzaamheidsbeleid en het Programma van Eisen.

1. Omgevingsanalyse

Toenemende vergrijzing

Het aantal 65-plussers groeit van de huidige 3,3 miljoen naar circa 4,8 miljoen in 2050. Het overgrote deel van de ouderen is tot op hoge leeftijd zelfredzaam en blijft zelfstandig wonen. Slechts 10% van de ouderen is zo kwetsbaar dat zelfstandig wonen op enig moment geen optie meer is.

Woningwet

In de Woningwet is de kerntaak van woningcorporaties vastgelegd: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk een passende woning kunnen vinden. De Woningwet is per 1 januari 2022 opnieuw aangepast.

Scheiden wonen en zorg

Vanaf 2012 zet de overheid in op het Scheiden van Wonen en Zorg. Dit betekent kortweg dat het wonen en de zorg apart gefinancierd worden. Met de extramuralisering krijgen alleen mensen met een zware zorgvraag een vergoeding voor het verblijf in een verpleeghuis.

Het scheiden van wonen en zorg heeft meerdere doelen, zoals het bevorderen van het langer zelfstandig wonen, maar ook meer keuzevrijheid bieden en het vergroten van de diversiteit aan woon(zorg)vormen is een streven.

Veranderende perceptie bij ouderen

Met het scheiden van wonen en zorg wonen ouderen langer zelfstandig thuis. Zorginstellingen zijn zich gaan toeleggen op het hospitaliseren van ouderen met een zware zorgvraag. Het verzorgings- en verpleeghuis is voor ouderen een schrikbeeld geworden in plaats van een wenkend perspectief om oud te worden. Hiermee is een groot gat

ontstaan tussen het huidige aanbod en wat de doelgroep ouderen wenst.

Fusie met Onze Woning

De woningcorporaties Habion en Onze Woning (110-Morgen, Rotterdam) zijn op 1 januari 2021 gefuseerd. Door de fusie is er meer investeringskracht ontstaan, waardoor sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd en bestaande woningen kunnen worden verbeterd en verduurzaamd.

Habion wil ouderen een thuis bieden. Niet afgezonderd van andere bewoners, maar middenin de wijk, als volwaardig onderdeel van de lokale samenleving. In de wijk 110-Morgen is het mogelijk om generaties te verbinden op buurt en wijkniveau. Voor Habion is het aantrekkelijk om te kunnen leren van de manier waarop Onze Woning als vastgoedmanager “Woonservice” haar woningen beheert en daarmee hoog scoort in klanttevredenheid.

Het gezamenlijk bezit van de fusie-organisatie komt nu op bijna 12.500 eenheden, waarvan zo'n 1.500 verhuureenheden in de Rotterdamse wijk 110-Morgen en daarnaast het landelijke Habion-aanbod van ruim 11.000 eenheden.

2. Vastgoedvisie Habion

Profiel

Habion profileert zich als een maatschappelijk belegger, die ouderen van goede huisvesting voorziet en de bewoner als haar klant centraal stelt. De zorginstelling is daarbij, net als andere partijen, partner in de keten.

Missie Habion

De missie van Habion luidt:

Alle kwetsbare ouderen een veilig en comfortabel thuis!

Habion speelt in op de verandering door vastgoed te realiseren dat aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige doelgroep ouderen. Ouderen willen

zo lang mogelijk vitaal blijven, ertoe blijven doen, de zorg uitstellen zolang het mogelijk is (maar het wel beschikbaar hebben) en waardevol zijn voor hun nabije omgeving. Voor haar doelgroep wil Habion de overgang verzachten van zelfstandig wonen naar zo zelfstandig mogelijk wonen. Dit doet Habion door beschermde woonomgevingen te creëren, waar bewoners in een eigen woning wonen, eventueel zorg kunnen ontvangen en elkaar kunnen ontmoeten. Als maatschappelijke belegger investeert Habion in duurzame huisvesting waar kwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid centraal staan.

Onze doelgroep

Habion kiest zeer nadrukkelijk voor de bewoners als haar klanten. Wij richten ons primair op ouderen die door fysieke, psycho-geriatrische of door sociale omstandigheden niet langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen of willen wonen. Onze klanten hebben een hoge leeftijd (75-plus) en hebben over het algemeen een lager inkomen dan modaal (maximaal € 40.765,- (1-persoonshuishoudens) maximaal € 45.014 (2 en meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2022). Daarnaast is er ruimte voor het verhuren van woningen aan personen met een iets hoger inkomen (of meer vermogen) die aantoonbaar zorgondersteuning ontvangen. Dit kan zowel vanuit de daeb-portefeuille als vanuit de niet-daeb portefeuille.

Doelgroep:
Kwetsbare ouderen met gemiddeld een leeftijd van 75 jaar of ouder en een behoefte aan zorg, voorzieningen, ontmoeting en veiligheid.

Huurbeleid

Het huurbeleid van Habion is gericht op drie aspecten:

1. Betaalbaarheid

De woningen zijn te allen tijde betaalbaar voor de doelgroep. Betaalbaarheid wordt daarbij steeds beoordeeld in termen van totale woonlasten, bestaande uit: huurlasten, energielasten en servicekosten. We beperken deze totale woonlasten.

2. Prijs/kwaliteitverhouding

We verhuren woningen met de juiste prijs/kwaliteitverhouding. Uitgangspunt is dat het (woning)vastgoed marktconform wordt verhuurd,

tenzij dit door wet- en regelgeving niet of beperkt mogelijk is.

3. Passend toewijzen

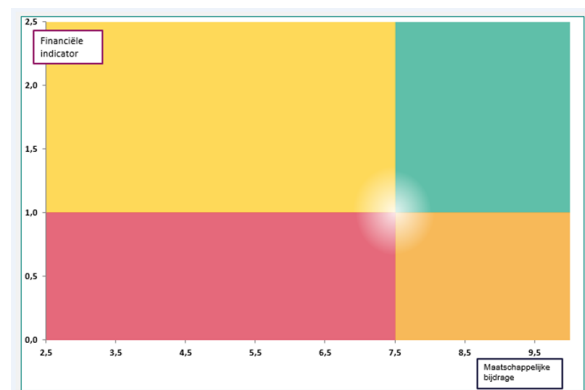
We houden bij het bepalen van de huurprijs van sociale huurwoningen rekening met de grenzen binnen het huurtoeslag regime.

Vestigingskader

De afgelopen periode hebben we onderzocht hoe de vergrijzing zich in geografische zin in Nederland op de lange termijn voltrekt. Op basis hiervan heeft Habion een vestigingskader vastgesteld. Binnen het vestigingskader willen we actief acquireren en investeren in uitbreiding en renovatie/transformatie van bestaand bezit.

Portefeuillemodel

Het portefeuillebeleid van Habion is erop gericht een juiste balans te vinden tussen het risico/rendementsprofiel en de maatschappelijke bijdrage van ons vastgoed. Hiertoe hebben we een portefeuillemodel ontwikkeld (zie figuur 1). Het beleid is erop gericht zoveel mogelijk objecten te hebben die in het vierde kwadrant van het portefeuillemodel gepositioneerd zijn (het groene kwadrant). Dit zijn objecten met een gunstig risico/rendementsprofiel en een hoge maatschappelijke bijdrage.



Figuur 1: Portefeuillemodel Habion

3. Vastgoedstrategie

In de vastgoedstrategie zijn de volgende vijf thema's leidend:

- De bewoner centraal
- Courantheid en flexibiliteit
- Maatschappelijke betrokkenheid en duurzaamheid
- Financieel rendement
- Regiecorporatie (met lokale voelsprietten)



De bewoner centraal

Het vastgoed is gericht op zelfstandig wonen, waarbij de woning ook geschikt is om verzorgd en verpleegd te kunnen worden. De woningen voldoen aan het Bouwbesluit, Woonkeur en de aanvullende eisen van Habion. We organiseren de zorg rondom het wonen met behoud van eigenwaarde en privacy.

Veiligheid en comfort zijn daarbij belangrijk. De voorzieningen in en om het gebouw zijn gericht op het geven van een optimaal gevoel van veiligheid en comfort aan de bewoners. Deze zijn zichtbaar en minder zichtbaar aanwezig, zoals voorzieningen met betrekking tot brandveiligheid en ter voorkoming van legionella.

Courantheid en flexibiliteit

Habion streeft naar een courante vastgoedportefeuille. Het vastgoed kan op een toekomstige veranderende markt vraag worden aangepast. Uitgangspunt daarbij is systeembestendigheid met de volgende pijlers:

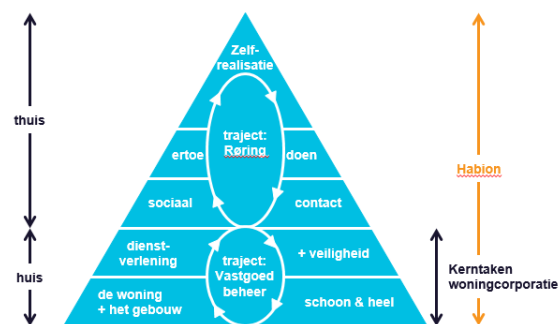
1. Bouwkundig adaptief: Het vastgoed moet van functie kunnen veranderen zonder dat daar een grootschalige verbouwing voor noodzakelijk is.
2. Contractuele flexibiliteit: Uitgangspunt is dat het vastgoed zelfstandig kan worden verhuurd aan individuele bewoners, maar ook een overkoepelend huurcontract (met een zorginstelling) is mogelijk. Voor het flexibele gebruik is een brede bestemming vanuit het bestemmingsplan essentieel, waarbij zowel wonen als het leveren van zorg – met eventuele aanvullende services en diensten – is toegestaan.

Maatschappelijke betrokkenheid en duurzaamheid

Voor duurzaamheid in relatie tot de maatschappelijke betrokkenheid hanteert Habion de onderdelen sociale duurzaamheid en milieuduurzaamheid.

Sociale duurzaamheid

Habion onderscheidt zich van andere woningcorporaties. Dit laat zich het best illustreren door onderstaande figuur 2 welke geïnspireerd is op de piramide van Maslow. Waar de meeste woningcorporaties voorzien in de twee onderste lagen van de piramide van Maslow met een ambitie naar de derde, verlegt Habion de strategie naar de gehele piramide. Waarbij bewoners zo prettig mogelijk oud kunnen worden, zich thuis voelen, autonoom zijn en zij elkaar spontaan kunnen ontmoeten.



Figuur 2: Piramide van Maslow met bewerking door Habion

Thuismaken is het stimuleren en faciliteren dat bewoners en lokale gemeenschap het eigenaarschap over wonen en leven samen kunnen vormgeven. Hiervoor wordt de zelf ontwikkelde Røring-methodiek ingezet. Deze kan ook worden ingezet bij de herontwikkeling van een wijk (bijvoorbeeld in 110-Morgen in Rotterdam). De methodiek maakt deel uit van onze invulling van het onderdeel participatie in de omgevingswet.

De boodschap hierbij is "Een thuis is meer dan een huis". Door te focussen op een "thuis", biedt Habion de doelgroep ouderen meer dan alleen "stenen". Groepsleefstijlen zijn daarbij richtinggevend.

Milieuduurzaamheid

Het duurzaamheidsbeleid richt zich op het beperken van het theoretische energiegebruik en de collectieve installaties, maar ook op de 'schil' van een gebouw. Het moment van uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen sluiten we aan op een 'natuurlijk moment' van aanpak. Het beleid is gericht

op zogenoemde “no regret” maatregelen, oftewel maatregelen die zichzelf al bewezen hebben. Bij verduurzamingsmaatregelen zijn gezondheid en de betaalbaarheid voor de bewoner leidend.

Bij nieuwbouw, aankoop en herontwikkeling gaat Habion meer aandacht besteden aan innovatieve oplossingen, zoals de toepassing van conceptueel bouwen en prefab oplossingen.

Financieel rendement

Waardebehoud (behoud van maatschappelijk gebonden vermogen) of, indien mogelijk, waardecreatie liggen ten grondslag aan investeringsbeslissingen.

Een investering in een bestaand gebouw (renovatie) zal bij Habion vaak samenvallen met een transformatie. Een renovatie is een zodanige architectonische, ruimtelijke, duurzame, bouwkundige en installatietechnische integrale aanpak van een vastgoedobject dat een renderende continuering van de exploitatie na de verbetering mogelijk wordt geacht. Een transformatie is het gebruik van het bestaande gebouw zo veranderen dat het de wensen van de lokale samenleving over hoe oud te worden faciliteert en de gebouwde omgeving daar waar nodig op wordt aangepast.

Als maatschappelijk belegger optimaliseren we het rendement op de vastgoedportefeuille verder door:

1. zorggebouwen onafhankelijk te maken van (overheids-) financiering.
2. We sturen primair op de exploitatiefase, niet op de realisatiefase.

Regiecorporatie (met lokale voelsprietten)

Habion heeft de kanteling gemaakt van een organisatie die een groot deel van haar taken zelf wenst uit te voeren (inhouse) naar een regiecorporatie. Er zijn afspraken gemaakt met vastgoedmanagers voor verhuur, co-partners voor onderhoud, ketenpartners ingeval van renovatie/transformatie en voorkeurspartners bij nieuwbouw. Waar een klant een effectief en efficiënt proces mag verwachten zetten we marktpartijen in dat optimaal te faciliteren. Waar een klant juist een unieke en memorabele beleving kan hebben, zoals bij het organiseren van het gebruik van het gebouw, dan heeft Habion zelf een meer aanwezige en sturende rol. Habion zorgt in haar ambitie om het locatiemanagement te versterken, ervoor zoveel mogelijk aanwezig te zijn in het woongebouw of in de wijk.

Als gevolg van de fusie en de grote concentratie van bezit in Rotterdam is gekozen voor een eigen beheerorganisatie die het woningbezit in de regio Rotterdam (woningbezit Rotterdam, Schiedam, Delft en Pijnacker) beheert. We nemen hier de verhuur en het bewaken van de leefbaarheid wél zelf ter hand. Hierdoor zijn bewonerscontacten en kennis van de bewoners ook direct in huis aanwezig. We beschouwen Onze Woning als een interne Vastgoedmanager “Woonservice”.