

Henny van den Heiligenberg:

# Blockchain kan de corporatiesector openbreken

Blockchain inzetten om starters op de woningmarkt hun huurhuis te laten kopen. Of omgekeerd: pensioenfondsen hypotheekvrije woningen 'blokje voor blokje' terug laten kopen als pensioenaanvulling voor de bewoner. "Blockchain maakt de corporatiesector toegankelijk voor pensioenfondsen, particuliere beleggers en andere spelers." Dit zegt 'blockchain-believer' Henny van den Heiligenberg, bestuurder Provides en de Corporatie Academie. Een gesprek over incrementele innovaties met radicale gevolgen.

Zoek een bestuurder die verstand heeft van blockchain én er wat over wil vertellen. Grote kans dat Henny de enige is die thuis geeft. "Eigenlijk heb ik helemaal geen tijd voor blockchain," zegt hij. Daar valt wat voor te zeggen. Henny is bestuurder van Provides, een corporatie met 3.600 woningen in IJsselstein en tevens bestuurder van de Corporatie Academie. Met een recente verhuizing van Provides naar het Stadhuis, twee volle bestuurlijke agenda's en herstellende van een operatie aan zijn been, is gebrek aan tijd voor Henny echter allerminst een excuus om innovaties links te laten liggen. "Je moet kunnen voorzien welke technologische ontwikkelingen invloed kunnen hebben op de bedrijfsvoering van de corporatie of sector als geheel. Om tijdig te kunnen acteren moet je je er dus wel in verdiepen en je organisatie erin meenemen."

## Competenties

Je bestaande organisatie meenemen in nieuwe ontwikkelingen heeft ook iets tegenstrijdigs, erkent Henny: "De competenties van nu zijn niet de competenties van de toekomst. Daar moeten we ons goed van bewust zijn. Om je goed voor te bereiden op de toekomst moet je dus competenties ontwikkelen die je als organisatie nu nog ontbeert."

## Data-analisten

"Je ziet dat bijvoorbeeld ook aan vacatures voor functies van 'data-analisten' bij de grote corporaties," vervolgt Henny. "De grote groep kleine en middelgrote corporaties kan zich dergelijke functionarissen niet veroorloven of slagen er niet eens in ze aan zich te binden. Maar een ding is zeker: de nieuwe technologieën als blockchain, big data en Internet of Things zullen de dagelijkse activiteiten van alle corporaties gaan beïnvloeden."

## Blockchain

Een van die nieuwe technologieën die volgens Henny veerkracht van corporaties vraagt, is blockchain. "Blockchain lijkt heel erg op lean management," legt hij uit. "De technologie leent zich ervoor om efficiency en klantwaarde op een efficiënte manier te organiseren. Juist door de transparante technologie biedt dat overigens ook nieuwe partijen toegang tot het speelveld waarin corporaties actief zijn."

## Dynamic housing

Als voorbeeld noemt Henny 'dynamic housing' en merkt daarbij op dat het begrip nog niet is verankerd. "Met dynamisch woningbezit kunnen starters op de woningmarkt een kans krijgen om een eigen woning te bezitten. Ze starten als huurder en kopen, afhankelijk van de financiële mogelijkheden via een smart blockchain contract telkens een stukje eigendom van de woning. Traditioneel lukt dit niet, want je zou voor ieder 'transactie' weer naar de notaris en andere actoren in de keten moeten. Maar door hierover aan de voorkant afspraken te maken met de verkoper, de notaris, de verzekeraar en bijvoorbeeld pensioenfondsen, lukt dit met een smart blockchain contact wèl."

## CorpoCoin

Huurders die 'blokje voor blokje' eigenaar worden van de woning zijn vaak meer betrokken bij de omgeving, zegt Henny. "Daarnaast is zelfs een eigen cryptocurrency voor woningcorporaties niet ondenkbaar. Met een 'CorpoCoin' zouden corporaties huurders die echt iets willen toevoegen aan de leefbaarheid van de wijk kunnen belonen, bijvoorbeeld door ze deels woningeigenaar te maken."

## Crowdfunding

Volgens Henny biedt het op deze wijze dynamisch verkopen van bezit ook ruimte voor financiering via crowdfunding of door lokale beleggers. "Nieuwe partijen kunnen dankzij blockchain veilig – en langdurig – investeren in de lokale woningmarkt." Lokale verankering is daarmee niet langer het exclusieve domein van corporaties, beaamt Henny. "Sterker nog, een rol voor de woningcorporatie is er dan niet per se. Ook particuliere partijen kunnen zo eenvoudig de startersmarkt betreden door er een blockchain voor in te richten."

## Dalend eigendom

Naast een model waarin het woningeigendom stapsgewijs groeit, ziet Henny voor dalend eigendom ook een potentieel. "Bewoners die hun woning hypotheekvrij hebben gekocht, kunnen hun pensioen bijvoorbeeld laten aanvullen door hun woning via blockchain stukje bij beetje terug te verkopen, bijvoorbeeld aan hun pensioenfondsen."

## Hersenspinsels

De ideeën van Henny zijn allerminst hersenspinsels die aan CorporatieGids Magazine worden toevertrouwd. Met subsidie van de Economic Board Utrecht onderzoekt Henny, samen met een aantal partijen, de toepassingsmogelijkheden van nieuwe technologieën en blockchain in het bijzonder. Het idee om pensioen aan te vullen in ruil voor een aandeel in de hypotheekvrije woning wordt samen met een groot pensioen-



fonds op haalbaarheid onderzocht. "Maar ook voor traditionele corporatieprocessen zoals het toewijzingsproces en incasso-proces onderzoeken we de mogelijkheden voor het inzetten van blockchain. Ik ben ervan overtuigd dat uiteindelijk alle operationele corporatieprocessen zullen worden weg-gedigitaliseerd, al dan niet in de blockchain."

### Intensiever samenwerken

Om de digitalisatieslag te overleven zullen corporaties veel intensiever op regionaal niveau moeten samenwerken, zegt Henny. "In de stichting Regioplatform Woningcorporaties Utrecht werken we met negentien corporaties samen. Lokale verankering is belangrijk, maar dat wil niet zeggen dat je op de achtergrond zaken niet beter en slimmer kunt organiseren. Wat mij betreft groeien wij uiteindelijk toe naar één regionale woningcorporatie met een goede lokale verankering op lokaal niveau. We zijn als collectief sterk, maar individueel te kwetsbaar. Vastgoedstrategieën worden nu nog te veel lokaal bedacht, terwijl het juist belangrijk is om je regionaal te wapenen."

Henny vervolgt: "Wat innovatie betreft zijn we ook nog te vaak situationeel bezig, terwijl we op sectorniveau een antwoord moeten hebben op wat de technologische ontwikkelingen die op ons afkomen betekenen. Aedes pakt dit met de vernieuwingsagenda wel op – de basis is gelegd – maar de coördinerende rol mag best steviger."

### Zelf tempo bepalen

Volgens Henny wordt het tempo waarmee innovatie wordt omarmd vooral bepaald door 'derden bedrijven'. "De bedrijfs-economische belangen van die bedrijven lopen echter per definitie niet parallel met die van corporaties. Wat mij betreft moeten corporaties daarom veel meer zelf het tempo bepalen waarmee innovaties worden omarmd en moeten ze ook op zoek gaan naar andere kennisbronnen. We moeten bijvoorbeeld veel meer aansluiting zoeken bij universiteiten. Het leuke is, die staan er ook gewoon voor open."

### Woningwet

Op de vraag of de nieuwe Woningwet de innovatieambities van corporaties wellicht heeft gesmoord, zegt Henny: "De Woningwet is de dood in de pot voor disruptieve innovatie bij corporaties. Dat moet anders, maar wetgeving kunnen wij niet aanpassen. Aedes zal hierover namens de sector met de overheid in gesprek moeten. De Woningwet in zijn huidige vorm verstoort namelijk de ontwikkeling van de sector. Commerciële private partijen storten zich op de sociale huurmarkt en maken gebruik van de nieuwe technologische mogelijkheden zonder dat er sprake is van level playing field."

### Traditioneel

Maar de hand gaat ook in eigen boezem. "Als sector zijn we erg traditioneel gebleven, ondanks de veranderingen in de politiek, wet- en regelgeving en het krachtenveld. We moeten



ons meer bewust worden wat er allemaal op ons afkomt en blijven nadenken over het toepassen van technische ontwikkelingen." Henny denkt daarbij vooral aan incrementele (geleidelijke) innovatie, zoals BIM en blockchain. "Maar het kunnen ook radicale innovaties zijn, ontwikkelingen van buiten onze sector die we nu nog niet eens op ons netvlies hebben. Banken, verzekeraars en energiebedrijven zijn daar bijvoorbeeld veel alerter op."

### Gemeenschappelijke innovatieagenda

"In onze sector hebben we een aantal koplopers en dan heb je het gehad. Mijn wens is om de innovatieagenda veel meer gemeenschappelijk op te pakken en te financieren. Blockchain, big data en Internet of Things: als ze meerwaarde hebben voor onze missie als corporatiesector, dan zijn we het aan onszelf verplicht ze te adopteren." ■

*Henny van den Heiligenberg verzorgt op 27 september een presentatie over blockchain en woningcorporaties in het theaterprogramma op CorporatiePlein.*