

## WONINGCORPORATIES OMARMEN ASSET MANAGEMENT ALS INSTRUMENT OM HUN BELEID INZICHTELIJKER TE MAKEN

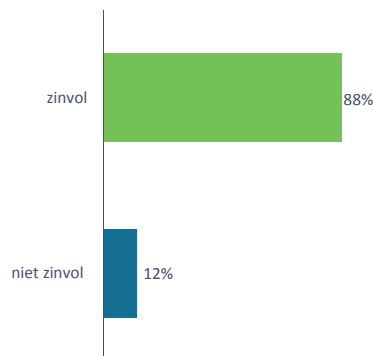
De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de sector. Dit kwartaal staat het onderwerp asset management centraal. Wij vroegen de corporatiebestuurders en –managers onder andere welke verwachtingen zij hebben van asset management en in welke mate hier reeds gebruik van wordt gemaakt.

Asset management geniet veel draagvlak onder woningcorporaties en wordt al veelvuldig ingezet of geïmplementeerd. Dit wordt mede gedreven door de overwegend positieve verwachtingen van deze ‘nieuwe manier van werken’. Een verdere integratie van wonen, vastgoed en financiën is dan ook een veel gehoorde reden om asset management toe te passen. Daarnaast denken woningcorporaties door gebruik van asset management meer inzicht te krijgen in het financieel en maatschappelijk rendement van het bezit. Ondanks dit optimisme geeft een derde van de ondervraagde woningcorporaties aan teleurgesteld te zijn met de huidige implementatie van asset management. Hierbij gaat het zowel om woningcorporaties die asset managers in dienst hebben als woningcorporaties die asset management op een andere manier hebben georganiseerd. Er mag dus geconcludeerd worden dat asset management in opkomst is, maar dat er nog stappen gemaakt moeten worden om het tot een succes te maken.

### ONDER WONINGCORPORATIES IS VEEL DRAAGVLAK VOOR ASSET MANAGEMENT...

Door een groeiende wens van woningcorporaties om het maatschappelijk rendement inzichtelijk te maken en de maatschappelijke en financiële prestaties van complexen te verhogen, wint asset management steeds meer aan populariteit. Uit deze Corporatie Survey komt naar voren dat circa 90 procent van de respondenten asset management een zinvolle toevoeging vindt op het gebied van sturing. Woningcorporaties zien een meerwaarde zowel op het gebied van financiële- als maatschappelijke sturing.

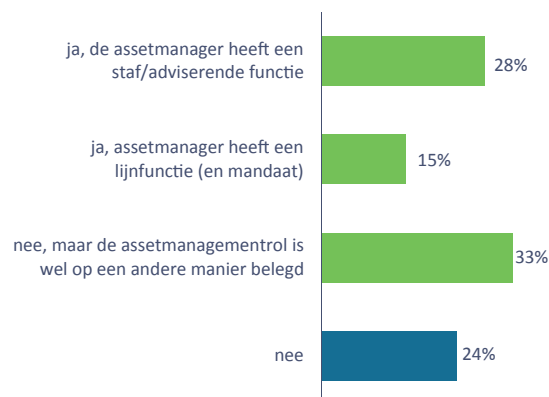
*Asset management zien wij voor onze woningcorporatie als*



### ...EN EEN GROTE MEERDERHEID IS AL ACTIEF MET ASSET MANAGEMENT BEZIG

Op de vraag ‘zijn er asset managers benoemd en welke rol hebben deze in uw organisatie’ geeft ruim 40 procent van de respondenten aan dat er een specifieke rol als asset manager toegekend is aan één of meerdere werknemers. Een derde van alle respondenten geeft aan geen specifieke rol toe te wijzen, maar de verantwoordelijkheid onder te brengen bij bestaande functies. Circa 20 procent van alle respondenten geeft aan dat er geen asset manager is aangewezen en dat de verantwoordelijkheden niet elders ondergebracht zijn.

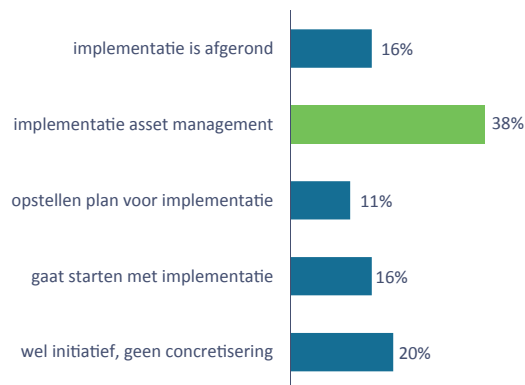
*Zijn er asset managers benoemd en welke rol hebben deze in uw organisatie?*



### ASSET MANAGEMENT NOG NIET VOLLEDIG GEÏMPLEMENTEERD

Ruim 15 procent van de woningcorporaties waarbij asset management een actieve rol speelt, heeft asset management volledig geïmplementeerd. De grootste hoeveelheid respondenten, 38 procent, geeft aan zich in de implementatiefase te bevinden. Minder dan 30 procent van de respondenten geeft aan dat asset management reeds geconcretiseerd is, maar dat er nog gestart gaat worden met de implementatie. Bij circa 20 procent van de woningcorporaties bevindt asset management zich nog in een initiërende fase en is er nog geen sprake van implementatie op korte termijn.

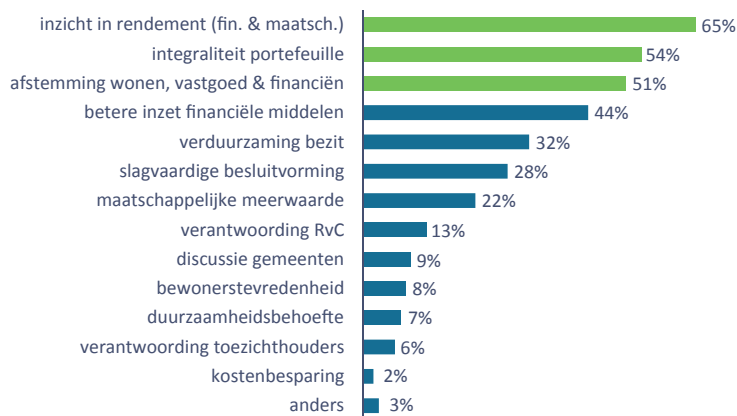
### Hoe ver is uw woningcorporatie met asset management?



### ASSET MANAGEMENT BEVORDERT INTEGRATIE VAN WONEN, VASTGOED EN FINANCIËN...

De verwachtingen van de woningcorporaties ten aanzien van asset management lijken zich te clusteren rondom een integrale aanpak tussen wonen, vastgoed en financiën. Zo geeft ruim 50 procent van de respondenten aan een integraal beeld van de portefeuille te krijgen wanneer asset management wordt toegepast. Hiermee verwachten woningcorporaties een betere afstemming van verhuur, onderhoud, beheer en investeringen te realiseren. Maar liefst 65 procent van de woningcorporaties verwacht door het toepassen van asset management meer inzicht in het financieel en maatschappelijk rendement te krijgen.

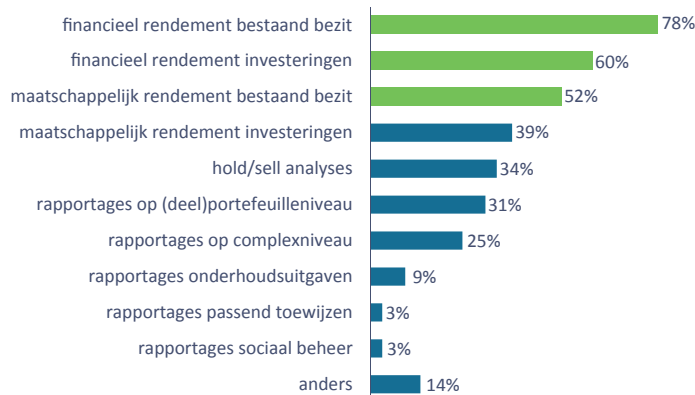
### Wat verwacht u van asset management? (drie belangrijkste onderwerpen)



### ...EN MAAKT REEDS HET FINANCIËEL EN MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT INZICHTELIJK

In de praktijk blijkt dat asset management zich voornamelijk beperkt tot het beoordelen van het financieel en maatschappelijk rendement van bestaande complexen, respectievelijk 78 en 52 procent. Tevens geeft 60 procent van de respondenten aan dat de asset manager verantwoordelijk is voor de beoordeling van het financieel rendement bij investeringsprojecten. Bij bijna 40 procent van de respondenten beoordeelt de asset manager het maatschappelijk rendement bij investeringsprojecten.

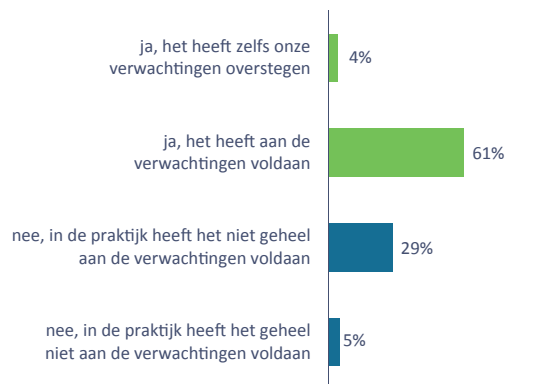
### Concreet omvat de assetmanagementrol in onze corporatie (meerdere antwoorden mogelijk)



### TOCH VOLDOET ASSET MANAGEMENT NIET BIJ IEDEREEN AAN DE VERWACHTINGEN

Op de vraag ‘heeft de implementatie van asset management aan de verwachtingen voldaan’, reageert 65 procent positief. Hierbij is de meerderheid van mening dat de implementatie voldaan heeft aan de verwachtingen. Opvallend is dat circa 35 procent van de respondenten niet of niet helemaal tevreden is met de implementatie van asset management. Hierbij gaat het zowel om woningcorporaties die asset managers in dienst hebben als woningcorporaties die asset management op een andere manier hebben georganiseerd.

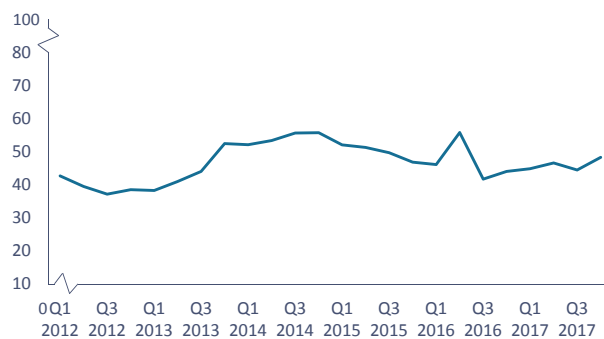
Heeft de implementatie van assetmanagement aan de verwachtingen voldaan?



### VERKOOPINDEX STIJGT

Na een kleine daling in het vorige kwartaal stijgt de verkoopindex weer. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat een kleiner aantal respondenten verwacht minder of sterk minder te gaan verkopen.

Verkoopindex



\* Gebaseerd op de antwoorden van respondenten van alle uitgevoerde Corporatie Surveys

### RENOVATIE EN ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN WORDEN NOG BELANGRIJKER

Waar de top-vijf van relevante onderwerpen gedurende de voorgaande periodes vrij stabiel waren, blijkt dit kwartaal dat ‘renovatie en energiebesparende maatregelen’ aanzienlijk belangrijker zijn geworden. Door de toenemende belangstelling voor dit onderwerp bij zowel de maatschappij als de politiek, is de verwachting dat het belang van dit onderwerp in de toekomst verder toeneemt.

Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden

2017 kwartaal 4		2017 kwartaal 3		2017 kwartaal 2	
renovatie & energie-besparende maatregelen	(58%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(47%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(48%)
organisatieontwikkeling	(38%)	organisatieontwikkeling	(39%)	organisatieontwikkeling	(33%)
asset management	(33%)	asset management	(32%)	betaalbaarheid	(29%)
betaalbaarheid	(31%)	betaalbaarheid	(29%)	administratieve/juridische scheiding	(20%)
investeringen	(26%)	investeringen	(24%)	investeringen	(19%)

De Corporatie Survey is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd door adviesbureau Finance Ideas onder circa zeshonderd corporatiebestuurders en –managers. Elke keer wordt daarbij een vaste set van vragen aan hen voorgelegd, plus enkele vragen over actuele thema's. Aan het jongste onderzoek, dat plaats vond in oktober 2017 hebben 138 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de tweeëndertigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.