

ASSET MANAGEMENT BIJ WONINGCORPORATIES LAAT NOG TE WENSEN OVER

De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de corporatiesector. Dit kwartaal staat asset management centraal. Wij vroegen bestuurders en managers van woningcorporaties naar de ontwikkelingen rondom asset management binnen hun corporatie. Hoe wordt er over gedacht en welke randvoorwaarden zijn er nodig voor een succesvolle implementatie? Tegen welke knelpunten lopen zij op?

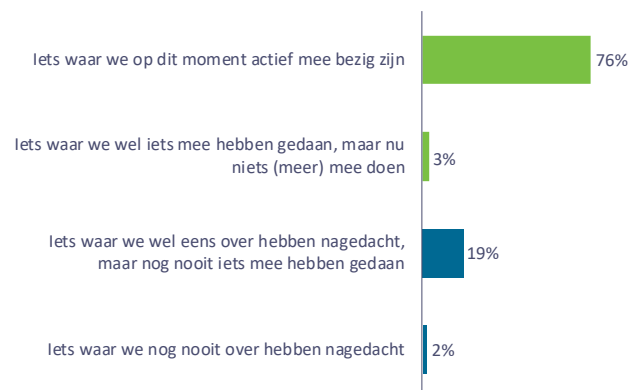
Asset management is een onderwerp dat leeft in de corporatiewereld. Een groot gedeelte van de corporaties is hier actief mee bezig of denkt er over na. Asset management legt voor de corporaties de verbinding tussen de strategie en de operatie.

De implementatie van asset management is echter bij nog niet alle corporaties naar volle tevredenheid geland. Corporaties die asset management hebben geïmplementeerd geven zichzelf een kleine voldoende. Aan deze kleine voldoende ligt ten grondslag dat asset management niet altijd voldoende is ingebed in de Planning & Control cyclus. Ook belanden bij sommige corporaties te veel operationele werkzaamheden bij asset management waardoor de primaire taken in het gedrang komen.

GROOT AANDEEL CORPORATIES IS ACTIEF BEZIG MET ASSET MANAGEMENT

Circa twee derde van de corporaties geeft aan actief bezig te zijn met asset management. Een vijfde van de respondenten geeft aan momenteel of in het verleden wel nagedacht te hebben over de implementatie ervan in de organisatie, maar daar verder geen echte invulling aan te hebben gegeven. Een klein aantal corporaties geeft aan nog nooit nagedacht te hebben over asset management. Daarnaast is er een klein deel dat hier weliswaar mee bezig is geweest, maar er nu niets meer mee doet.

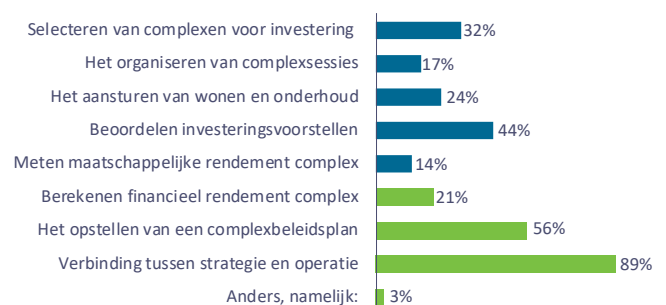
Groot aandeel corporaties is actief bezig met asset management



CORPORATIES ZIEN HET LEGGEN VAN VERBINDING TUSSEN STRATEGIE EN OPERATIE ALS BELANGRIJKSTE ONDERDEEL VAN ASSET MANAGEMENT

Het leggen van de verbinding tussen strategie en operatie wordt door 90% als een van de belangrijkste aspecten van asset management gezien, hiermee wordt de vertaalslag gemaakt van portefeuillestrategie naar sturing op complexniveau. Ook het opstellen van complexbeleidsplannen en het beoordelen van investerings- en desinvesteringsvoorstellen wordt door een groot deel van de respondenten als zeer belangrijk ervaren.

Corporaties zien het leggen van verbinding tussen strategie en operatie als belangrijkste onderdeel van asset management

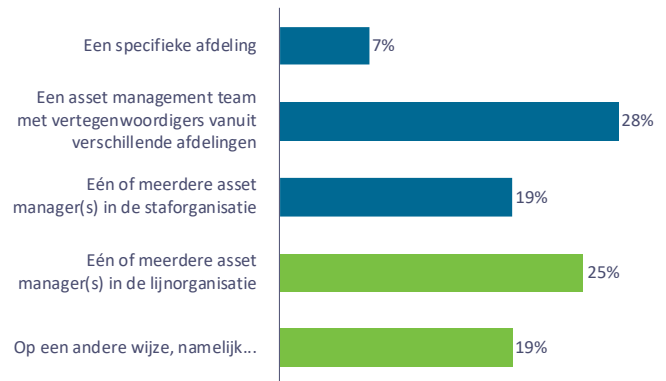


ASSET MANAGEMENT BIJ WONINGCORPORATIES LAAT NOG TE WENSEN OVER

ASSET MANAGEMENT WORDT ORGANISATORISCH OP VERSCHIEDENE WIJZEN INGEVULD

De invulling van de rol van asset management binnen woningcorporaties wordt zeer divers ingevuld. Een klein aantal corporaties heeft een specifieke afdeling waarin het asset management is belegd. Een kwart van de respondenten geeft aan dat de asset managers opereren in de lijn van de organisatie. Een vijfde geeft aan dat de asset managers opereren vanuit een staffunctie. Ook wordt er aangegeven dat er met een asset management team wordt gewerkt met medewerkers vanuit de verschillende afdelingen. Daarnaast geven de respondenten aan dat er met nog andere vormen wordt gewerkt, zoals een asset manager actief zowel in de staf als in de lijn.

Asset management wordt organisatorisch op verschillende wijzen ingevuld



CORPORATIES GEVEN ZICHZELF EEN KLEINE VOLDOENDE VOOR DE IMPLEMENTATIE VAN ASSET MANAGEMENT

Het merendeel van de respondenten geeft de mate van succes van de implementatie van asset management binnen de organisatie een 6 of een 7. Slechts een enkele respondent geeft de mate van succes een zeer hoog cijfer of een dikke onvoldoende. Algemeen beeld is dat de respondenten niet helemaal ontevreden zijn met de implementatie, maar dat het wel een stuk beter kan.

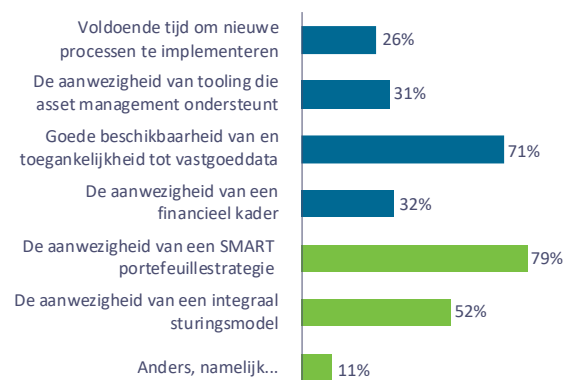
Corporaties geven zichzelf een kleine voldoende voor de implementatie van asset management



SMART PORTEFEUILLESTRATEGIE EN AANWEZIGHEID VAN DE JUISTE VASTGOEDDATA ZIJN DE BELANGRIJKSTE RANDVOORWAARDEN VOOR SUCCESVOLLE IMPLEMENTATIE ASSET MANAGEMENT

De aanwezigheid van een SMART portefeuillestrategie met een duidelijke vertaling naar de opdracht voor de asset managers en de goede beschikbaarheid van en toegankelijkheid tot relevante vastgoeddata worden gezien als belangrijkste randvoorwaarden om asset management succesvol te kunnen implementeren. Ook de aanwezigheid van een integraal sturingsmodel waarin de functie en het mandaat van asset management duidelijk is belegd, ervaart men als belangrijk.

Smart portefeuillestrategie en aanwezigheid van de juiste vastgoeddata zijn de belangrijkste randvoorwaarden voor succesvolle implementatie asset management

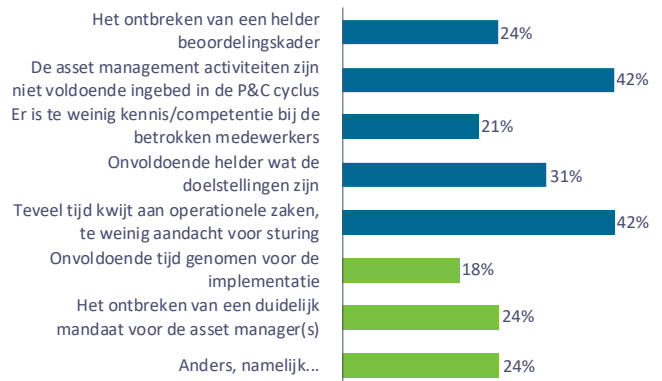


ASSET MANAGEMENT BIJ WONINGCORPORATIES LAAT NOG TE WENSEN OVER

ONVOLDOENDE INBEDDING IN P&C CYCLUS EN TE VEEL OPERATIONELE WERKZAAMHEDEN ZIJN DE KNELPUNTEN VAN ASSET MANAGEMENT

De deelnemers aan de Corporatie Survey geven aan dat de grootste knelpunten of faalfactoren liggen bij de inbedding van de asset management activiteiten in de reguliere Planning & Control cyclus. Ook zijn asset managers te veel tijd kwijt aan operationele zaken en kunnen hierdoor te weinig aandacht schenken aan de sturing. Daarnaast wordt door een derde van de corporaties aangegeven dat onvoldoende helder is wat de doelstellingen van asset management zijn.

Onvoldoende inbedding in P&C cyclus en te veel operationele werkzaamheden zijn de knelpunten van asset management



INVESTERINGEN, ORGANISATIEONTWIKKELING, POLITIEKE DISCUSSIES EN ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN BELANGRIJKSTE THEMA'S

Woningcorporaties geven aan dat investeringen voor hen het belangrijkste thema voor de komende kwartalen is. Tevens staat organisatieontwikkeling hoog op de agenda en de aankomende verkiezingen zorgen er mede voor dat de politieke discussie op de woningmarkt een belangrijk thema is en blijft. De renovaties en energiebesparende maatregelen blijven ook aandachtspunten. Corporaties hebben enerzijds hun focus dus gericht op de ontwikkelingen in de nabije toekomst en de positieve rol die zij daarin kunnen spelen, anderzijds is de blik op de lange termijn gericht.

Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden

2020 editie 4		2020 editie 3		2020 editie 2	
Investerings	(40%)	Corona-crisis	(70%)	Corona-crisis	(64%)
Organisatieontwikkeling	(35%)	Investerings	(35%)	Renovatie en energiebesparende maatregelen	(38%)
Renovatie en energiebesparende maatregelen	(35%)	Renovatie en energiebesparende maatregelen	(32%)	Betaalbaarheid	(31%)
Politieke discussie	(35%)	Betaalbaarheid	(24%)	Investerings	(27%)
Betaalbaarheid	(30%)	Organisatieontwikkeling	(22%)	Organisatieontwikkeling	(22%)

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 november 2020, hebben 97 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de 44e keer dat het onderzoek is uitgevoerd.