

GROEIENDE AANDACHT VOOR VASTGOEDSTURING

# Kleine stappen, grote sprongen

Bij woningcorporaties komt steeds meer aandacht voor vastgoedsturing. Het nieuwe rijksbeleid vraagt simpelweg om een meer actieve sturing vanuit de corporaties. Bij Woonstad Rotterdam werken ze daarom sinds 2011 met een aantal software-oplossingen van Reasult. 'Met deze software kunnen we de verschillende datasystemen verbinden en samenbrengen in een eenduidig centraal systeem.'



Corporaties liggen al langere tijd onder een vergrootglas. De aandacht van toezichhouders is steeds groter geworden en gemeenten zoeken meer en meer verantwoording in wat corporaties doen. 'Het nieuwe rijksbeleid vraagt om een meer actieve en centrale sturing vanuit corporaties', stelt Alex Moret,

directeur Portefeuillemanagement bij Woonstad Rotterdam. 'Er is daarvoor een groeiende aandacht voor vastgoedsturing en portefeuillemanagement en er worden steeds meer instrumentaria ontwikkeld om de portefeuille zo goed mogelijk te sturen. De belangrijkste vragen blijven daarbij: Doen we de goede dingen?

En doen we de dingen goed?' Moret legt uit: 'Onze financiële sturing ligt vast in een meerjarenbegroting (MJB) voor tien jaar. Dat koppelen we nu aan de wensportefeuille waar precies in staat waarop we willen sturen en welke ingrepen we willen doen. Zo krijgen we het doel-, kwaliteits- en investeringsverhaal in één hand. Die koppeling is voor corporaties redelijk nieuw. De een is daar verder mee dan de ander. Woonstad heeft hierin behoorlijke stappen gezet en daar zijn we trots op.'

### Vooruit kijken

Woonstad Rotterdam was een van de eerste corporaties die nog voor de introductie van de nieuwe Woningwet besloot om over te gaan op een waardering op marktwaarde. 'We hebben al vóór de verplichting het TMS-systeem geïntroduceerd, het Taxatie Management Systeem. Daardoor hadden we voordat de nieuwe Woningwet werd ingevoerd al ervaring met het sturen op marktwaarde en het verantwoorden van ons beleid. We hebben daarnaast de Module Rendement in gebruik waarbij op complex niveau wordt uitgedrukt wat het direct rendement, het indirect rendement en het totaal rendement is. Daarmee kijk je vooral terug, maar we willen voornamelijk vooruit kijken. Daarvoor zijn we nu samen nieuwe tools aan het ontwikkelen.'

De hoeveelheid data groeit al jaren explosief. Digitalisering en data worden daardoor een steeds belangrijker element bij vastgoedsturing. 'We zijn bezig met een ondernemersstrategie, digitalisering en Big Data zijn daarin twee speerpunten', stelt Moret. 'Het wordt steeds meer zaak de verschillende datasystemen samen te brengen en een eenduidig datasysteem te ontwikkelen. We moeten echt verbinding zoeken in de data en zorgen



dat de data goed up-to-date worden gehouden. Zodoende kunnen we de basis leggen voor onder andere een nog betere waardering. We willen steeds betere data: EPA, grootte, woningwaarderingpunten, bouwkundige gebreken, etcetera.' Voor Woonstad Rotterdam zijn het drukke tijden. 'We doen het uiteindelijk voor de bewoners, de huurders. Door steeds efficiënter onze middelen in te zetten en ons maatschappelijk te verantwoorden worden we steeds professioneler en ontstaat er meer ruimte voor maatoplossingen.'

### Actief vastgoedmanagement

Ook bij Reasult zien ze de verschuiving bij corporaties van 'simpel' verhuren naar actief vastgoedmanagement. Sander Janssen, director Sales & Marketing bij Reasult: 'Dat is voor corporaties echt een uitdaging. Een proces waar de hele sector in zit.' Janssen benadrukt dat het in corporatieland juist niet alleen om de euro's gaat. 'Het is voor corporaties vooral belangrijk om sociaal-maatschappelijk de juiste dingen te doen. Dat staat niet op gespannen voet met actief

**Sander Janssen: 'Corporaties moeten denken vanuit de portefeuille, om vervolgens de vertaalslag naar de tactische sturing te maken.'**

### Alex Moret: 'Doen we - zowel financieel als maatschappelijk - de goede dingen en doen we de dingen goed?'

vastgoedmanagement.' Volgens Janssen kunnen corporaties de uitdagingen het hoofd bieden door een duidelijke visie te ontwikkelen. 'Daarbij moeten corporaties echt denken vanuit de portefeuille, om vervolgens de vertaalslag naar de tactische sturing te maken. Aansluitend op de uitdagingen van vandaag, moet die brug tussen strategisch/tactisch en operationeel management worden geslagen. In dat licht kan de beleidsbaan van RIGO zijn waarde bewijzen. We zien de laatste jaren echt een toename in het centraal stellen hiervan.' Data zijn het nieuwe goud volgens

Janssen. 'Het is daarbij wel belangrijk dat al die informatie in die verschillende systemen met elkaar correspondeert. We kunnen uit steeds meer verschillende invalshoeken data verzamelen, maar daar moet vervolgens wel een integraal verhaal van gemaakt worden. De nieuwe Woningwet heeft ervoor gezorgd dat corporaties te maken hebben met een enorme druk qua middelen en een flinke toename van het toezicht op de sector. Zo ontstaat er een natuurlijke druk om doelmatig, effectief en efficiënt met het vastgoed om te gaan. Dit om betaalbaarheid en beschikbaarheid te waarborgen.'

Goede vastgoedsturing vraagt volgens Janssen om 'ambachtelijk' schaven aan kasstromen op complexniveau. 'Niet zozeer om voornamelijk commercieel te handelen zoals onze institutionele klanten, maar om duidelijk inzichtelijk te krijgen en te houden wát er precies met de complexen gebeurt. Om dat vervolgens aan je maatschappelijke doelen te relateren. Dat kan niet zonder ICT, maar ICT blijft een middel. De portefeuillemanager, de assetmanager en de vastgoedbeheerder, dat zijn de mensen die het vak beheersen. Wij leveren hen het gereedschap waarmee ze de gestelde doelen kunnen behalen.'

