

ASSETMANAGEMENT: WAT IS DAT EIGENLIJK?

De laatste tijd is ‘assetmanagement’ een veel gebezigde term in corporatieland. Het klinkt prachtig, maar wat betekent dit nu eigenlijk en wat kun je ermee in je eigen organisatie? In deze blog ga ik in op de achtergrond en betekenis van assetmanagement en welke meerwaarde dit heeft voor corporaties.

BELEGGINGSWERELD

De term assetmanagement komt oorspronkelijk uit de beleggingswereld. In goed Nederlands betekent assetmanagement ‘vermogensbeheer’. Op het strategisch niveau worden de rendementsdoelen bepaald en wordt vastgesteld in welk type ‘assets’ wordt geïnvesteerd (aandelen, obligaties, vastgoed, etc.). Aan de ‘assetmanager’ wordt vervolgens de opdracht meegegeven om deze rendementseisen ook daadwerkelijk te behalen. Dit doet hij door het vermogen te beleggen in specifieke ‘assets’.

VASTGOEDWERELD

Bij de vertaling van assetmanagement naar de vastgoedwereld is het onderscheid in de volgende drie niveaus van belang: het strategisch niveau, het tactisch niveau en het operationeel niveau. In de commerciële vastgoedwereld wordt dit respectievelijk portfoliomanagement, assetmanagement en propertymanagement genoemd. Assetmanagement betreft dus het tactisch niveau, daar waar strategie en uitvoering met elkaar verbonden worden.

Portfoliomanagement

Bij het portfoliomanagement wordt de gewenste samenstelling van de vastgoedportefeuille bepaald. Vergelijkbaar met het strategisch voorraadbeleid van corporaties. Groot verschil met de corporaties is dat bij commerciële beleggers vooral gestuurd wordt op de financiële prestaties van de vastgoedportefeuille.

Assetmanagement

De assetmanager is verantwoordelijk voor het optimaal presteren van de individuele vastgoedobjecten. Dat betekent analyseren in hoeverre het object bijdraagt aan de portefeuilledoelstellingen (is het object een leader of een bleeder?) en het doen van ingrepen om deze bijdrage te verhogen. Ook hier speelt de financiële performance een belangrijke rol.

Propertymanagement

Het propertymanagement vormt het operationele beheer van het vastgoed. Dit valt weer onder te verdelen in technisch beheer, administratief beheer en commercieel beheer.

CORPORATIEWERELD

De termen ‘strategisch vastgoed beleid’ en ‘vastgoedbeheer’ zijn bekende termen in de corporatiwereld. Dat correspondeert met respectievelijk het strategische en het operationele niveau. De ‘tactische knoop’ – daar waar beleid en beheer samen komen – is minder belicht binnen de meeste corporaties. En dat is waar assetmanagement om de hoek komt kijken.

Assetmanagement houdt in dat gericht gestuurd wordt op complexniveau. Daarbij komen vragen aan de orde als: Wat is de toekomstwaarde van dit complex in de markt? Welk marktconform rendement valt er op dit complex te halen? Welk financieel rendement laten we bewust liggen in het kader van

onze maatschappelijke doelstellingen? En hoe meten we dat? Loont het investeren in duurzaamheid in dit complex? In hoeverre draagt dit complex bij aan onze portefeuilledoelstellingen? En hoe meten we dat?

Na analyse van de huidige complexprestaties en toetsing daarvan aan de portefeuillestrategie zullen er verschillende complexstrategieën denkbaar zijn. Bijvoorbeeld het renoveren en uitbreiden van woningen, het afstoten van woningen of het voeren van een ander prijsbeleid al dan niet in combinatie met een doelgroepaanpassing. De complexstrategie die het best aansluit bij de portefeuilledoelstellingen wordt geconcretiseerd in een complexplan. Ook de uitvoering van dit complexplan behoort tot de taak van het assetmanagement. Na transformatie van het complex wordt het weer 'terug gegeven' aan het operationele vastgoedbeheer.

Samengevat behelst assetmanagement het voortdurend transformeren van het vastgoed – binnen de vastgestelde kaders op strategisch niveau – om deze in overeenstemming te brengen of te houden met de maatschappelijke en financiële doelstellingen van de corporatie.

En waardesturing dan – ook zo'n opkomende term in corporatieland – is waardesturing hetzelfde als assetmanagement? Dat ligt iets genuanceerder. Assetmanagement vormt een belangrijk onderdeel van waardesturing, maar waardesturing vindt plaats op alle drie de niveaus en doordrenkt als het ware het handelen van de corporatie van strategisch tot en met operationeel niveau. In mijn volgende blog sta ik langer stil bij het begrip waardesturing.

Over de auteur:

Arnoud Spithoven is vastgoedspecialist bij AS-Vastgoed B.V. en helpt maatschappelijke organisaties bij het optimaliseren van hun vastgoedkeuzes.