

VASTGOEDSTURING WONINGCORPORATIES – DEEL 2

In mijn voorgaande blog heb ik een globale toelichting gegeven op het assetmanagement bij woningcorporaties. Feitelijk is assetmanagement niets anders dan het vermogensbeheer van woningcorporaties, waarbij wordt gestreefd naar een optimale inzet van middelen om bedrijfsdoelstellingen zo goed mogelijk te behalen. Uit resultaten van de meest recente Corporatie Survey van Finance Ideas blijkt dat meer dan de helft van de woningcorporaties bezig is met het inrichten van het assetmanagement. In deze blog wil ik u meenemen in het nut van assetmanagement en wil ik een start maken met de zoektocht naar de technische invulling ervan. Dit doe ik in samenwerking met Victor Burger, directeur bij adviesbureau Finance Ideas.

ASSETMANAGEMENT VOOR WONINGCORPORATIES

Waar commerciële beleggers enkel het optimaliseren van het financiële rendement nastreven, ligt dit voor woningcorporaties genuanceerder. Voor woningcorporaties geldt namelijk dat zij hoofdzakelijk maatschappelijke doelstellingen hebben, namelijk het bouwen en beheren van goede en betaalbare woningen voor lagere inkomensgroepen. Zij doen dit onder andere door lagere huren te rekenen, meer uit te geven aan onderhoud en te investeren in de leefbaarheid van wijken. Echter, om deze maatschappelijke taakstelling ook in de toekomst te kunnen uitoefenen, zullen zij in financieel opzicht continuïteit moeten waarborgen. Dit is waar assetmanagement een cruciale rol kan spelen.

Het spanningsveld tussen enerzijds een financieel rendement en anderzijds de maatschappelijke doelstelling maakt het assetmanagement bij woningcorporaties juist zo interessant. Per definitie laten woningcorporaties een gedeelte van het financiële rendement 'liggen' om de maatschappelijke doelstellingen te behalen. Maar hoeveel rendement corporaties laten liggen weten we vaak niet. Het meetbaar maken van deze financiële afdracht ten gunste van de maatschappelijke doelstelling zal in de komende jaren van cruciaal belang zijn in de discussie over de legitimatie van de corporatiesector en haar bijdrage aan de samenleving.

FINANCIËLE PRESTATIES BESTAAND BEZIT

Het assetmanagement beheert en toetst de financiële prestaties van het vermogen van de woningcorporatie. Waar voorheen de focus met name lag op het toetsen van nieuwe woningbouwprojecten, is langzaamaan het besef gekomen dat met name de prestaties van het reeds bestaande eigen woningbezit getoetst moet worden. Immers, het allergrootste gedeelte van het vermogen is reeds gealloceerd binnen die bestaande woningvoorraad. Het is dus van wezenlijk belang dat de prestaties van deze bestaande woningvoorraad inzichtelijk worden gemaakt, getoetst worden en waar nodig wordt ingegrepen.

TECHNISCHE INVULLING ASSETMANAGEMENT

En hoe moet u het assetmanagement dan uitvoeren? De technische invulling van het assetmanagement bij woningcorporaties is sectorbreed onderwerp van discussie. Waar voorheen voornamelijk gerekend werd met een 50-jarige exploitatieperiode en het toetsen op een onrendabele top, begint ook de marktwaarde en het denken in rendementen een steeds belangrijker rol in te nemen. Bij de Corporatie Survey van Finance Ideas geeft eenderde van de corporaties aan dat de marktwaarde meer inzicht geeft dan de bedrijfswaarde.

Het gebruik van de marktwaarde in verhuurde staat kan bijvoorbeeld belangrijk zijn bij het bepalen van de werkelijke inbrengwaarde bij renovatieprojecten en maakt het mogelijk een verkoopoptie mee te wegen. Ook houdt de marktwaarde rekening met een bepaalde waardeontwikkeling, geeft het de mogelijkheid om te spiegelen aan de markt en wordt het door externe financiers – anders dan WSW en sectorbanken – beter erkend dan de bedrijfswaarde.

Aan alle verschillende methoden kleven voor- en nadelen. Om voor uzelf te kunnen beslissen welke methodiek het best past bij uw organisatie past, willen wij met u deze zoektocht aangaan. Wij zullen in volgende blogs een andere technische invulling geven aan het assetmanagement voor het bestaande bezit. Wij zullen voordelen en nadelen benoemen en hopen dat u hierdoor een beter inzicht krijgt in de mogelijkheden van de verschillende methodieken en hierdoor in de toekomst het assetmanagement beter in kunt richten.

In de komende blog zullen wij allereerst ingaan op het gebruik van de marktwaarde en/of de bedrijfswaarde bij het analyseren van de financiële prestaties van het bestaande bezit. Vervolgens bekijken we in de daaropvolgende blog het assetmanagement vanuit een rendementperspectief en vanuit een waardeperspectief. In beide vervolgblogs worden concrete rekenvoorbeelden uitgewerkt om het effect van de verschillende waarderingsmethodieken inzichtelijk te maken. Zoals gezegd, wordt vervolgt...

Over de auteurs:

Victor Burger is directeur wonen bij Finance Ideas, een financieel adviesbureau met expertise op het gebied van wonen, zorg en vastgoed. (<http://www.finance-ideas.nl/contact.html>)

Arnoud Spithoven is vastgoedspecialist bij AS-Vastgoed B.V. en helpt maatschappelijke organisaties bij het optimaliseren van hun vastgoedkeuzes. (<http://www.as-vastgoed.nl/contact.html>)