

Hoe in vier stappen te excelleren als assetmanager?

05-09-2016 16:51

Hoe kan een organisatie de assetmanager helpen bij het structureel behalen van optimaal rendement op het vastgoed? Vier zaken zijn hierbij van cruciaal belang zegt Bastiaan van der Mijl, Product Marketing Manager Reasult in zijn artikel voor VJ.

Heb je afgelopen jaar een assetmanager aangenomen? Of ben je misschien zelf begonnen als assetmanager of nog op zoek naar een nieuwe baan? In welke positie je je ook bevindt, wat telt is het resultaat: je wilt dat elke assetmanager maximaal bijdraagt aan het resultaat van de organisatie. De vier aandachtspunten op een rij gezet.

1) Inzicht in portefeuille

Allereerst is het nodig dat de assetmanager een helder beeld heeft van zijn vastgoedportefeuille. Dat hij het vastgoed écht kent en daarbij voortdurend gevoed wordt met actuele gegevens over de performance. Daarvoor zijn periodieke performancemetingen van de marktwaarde en het rendement nodig, maar ook veel data vanuit de operationele processen als verhuur, onderhoud en renovatie. Deze data vormen als het ware het kompas waarop je vaart. Hoe vaker het kompas geijkt wordt, hoe beter je weet of je op koers ligt.

2) Heldere portefeuilledoelstellingen en -strategie

Voor de assetmanager is het cruciaal dat de portefeuilledoelstellingen helder zijn. Zonder een stip op de horizon is het onmogelijk keuzes voor het juiste pad te maken. Heeft jouw organisatie een heldere portefeuillestrategie? Alleen dan kun je als assetmanager de juiste tactiek bepalen voor elk complex. Wanneer maatschappelijk rendement gesteld is als doel voor een bepaald complex, bijvoorbeeld in de vorm van verhoging van leefbaarheid, zal de tactiek van de assetmanager er heel anders uit kunnen zien dan wanneer er een doel is voor zuiver financieel rendement.

3) Duidelijk investeringsstatuut

Ook is het belangrijk dat het investeringsstatuut en de rendementseisen bekend zijn. De assetmanager kan zijn investeringsvoorstellen toetsen aan de eisen in het statuut voordat hij deze voorlegt bij een investeringscommissie of directie. De assetmanager weet wat hij mag investeren en wat de risico- en rendementseisen zijn van de organisatie. Hij kan zo in zijn voorbereiding van een investeringsvoorstel veel effectiever te werk gaan en het besluitvormingsproces versnellen.

4) Geef de assetmanager mandaat

Om zijn werk goed te kunnen uitvoeren, is het voor de assetmanager essentieel dat hij het vertrouwen en mandaat krijgt van de organisatie. Voor sommige organisaties is dit een vanzelfsprekendheid, maar in de praktijk is het nog niet overal terug te zien. Zonder mandaat zal de assetmanager maar beperkt kunnen handelen. Geef de assetmanager daarom voldoende mandaat, zodat hij daadwerkelijk de beslissingen kan nemen en de opdrachtgever wordt voor onderhoud, verhuur of verkoop.

En voor corporaties?

Voor veel woningcorporaties is de functie van assetmanagers relatief nieuw. Daarom is er aandacht nodig voor de randvoorwaarden voor effectief assetmanagement. Zo wordt de assetmanager daadwerkelijk in staat gesteld het vastgoed zo optimaal mogelijk te laten renderen, zowel maatschappelijk als financieel.

Wilt u meer weten over deze transitie naar assetmanagement? Leer van drie praktijkvoorbeelden en gebruik het stappenplan in [dit White paper](#).

VASTGOED JOURNAAL

Rogier Hentenaar