

Actys Wonen focust op nieuwe markten

15-06-2011 10:04

Met circa 20.000 verhuurbare eenheden in de woningsector is Actys Wonen één van de grotere vastgoedmanagement organisaties. Directeur drs. Klaartje Snieders RA zet in Vastgoedjournaal de ambities van Actys Wonen uiteen. "Op dit moment beheren en verhuren we circa 20.000 eenheden voor grote particuliere beleggers, institutionele beleggers en enkele woningcorporaties."

Met deze aantallen behoort Actys Wonen tot één van de grotere partijen die de verhuur en het beheer van huurwoningen tot haar specialisme heeft gemaakt. Ruim twee jaar geeft Klaartje Snieders (41) leiding aan circa 100 medewerkers op 9 vestigingen. De afgelopen jaren heeft Actys Wonen de serviceverlening richting haar opdrachtgevers en huurders verder weten te verbeteren en te professionaliseren. Het resultaat van deze inspanning is dat Actys Wonen Midden onlangs door belegger ASR Vastgoed Vermogensbeheer verkozen werd tot beste vastgoedmanager van 2010. Actys Wonen scoorde in de beheermonitor van ASR op diverse onderdelen - technische, commercieel en administratief - het hoogste puntenaantal. Een resultaat waar Snieders terecht trots op is. "Deze blijk van waardering geeft aan dat we op de goede weg zijn".

Woningcorporaties

Volgens Snieders gaat er de komende jaren bij de woningcorporaties veel gebeuren. "De verwachting is dat corporaties veel huurwoningen zullen gaan afstoten aan professionele vastgoedbeleggers. We zien dat vooral institutionele beleggers zoals pensioenfondsen hiervoor open staan."

Actys Wonen richt zich daarom de komende tijd ook op de verhuur- en beheermarkt van woningcorporaties. "Wij hebben woningcorporaties veel te bieden. Zo hebben we veel ervaring met het verhuren van (moeilijk verhuurbare) geliberaliseerde woningen en kunnen wij het beheer efficiënter uitvoeren voor woningcorporaties. Dit leidt tot een kostenbesparing voor de woningcorporaties".

Op dit moment beheert en verhuurt Actys Wonen huurwoningen voor diverse corporaties, zoals Wooninvesteringsfonds en Habion. Beide corporaties scoorden in de laatste IPD/aeDex Corporatie Vastgoedindex goed op kosten/baten verhouding. "Natuurlijk mag je niet van een direct verband spreken. Maar opmerkelijk is het zeker te noemen", aldus Klaartje Snieders.

Verhuurwebsite

De website www.wonenmetactys.nl vormt een belangrijk middel bij het verhuren van woningen door Actys Wonen. Woonconsumenten die op zoek zijn naar een geschikte huurwoning kunnen niet om de aanbodsites www.wonenmetactys.nl heen. Deze eenvoudig te navigeren zoekmachine bevat het actuele huurwoningaanbod - zowel bestaande huurwoningen als nieuwbouwprojecten - van opdrachtgevers van Actys Wonen. Met foto's, plattegronden, streetview en e-brochures krijgen geïnteresseerden op deze site snel een goede indruk van de gewenste huurwoning. Snieders: "De website heeft ruim 30.000 ingeschreven woningzoekenden. Deze woningzoekenden geven hun huurwensen digitaal aan ons door. De database gebruiken wij vervolgens om gerichte aanbiedingen te kunnen doen."

Actys Wonen constateert dat er een grote elasticiteit bestaat in de huurprijzen. "Over het algemeen gaat de verhuur van woningen met een maandhuurprijs van meer dan €950 lastiger in deze tijd. Hierbij zijn de verschillen tussen regio Oost en West groot. Woningen met een bepaalde huurprijs worden bijvoorbeeld in de Randstad eenvoudig en snel verhuurd, terwijl woningzoekenden in het oosten van het land niet bereid zijn om een zelfde huurprijs voor een woning te betalen. Daarnaast zien we landelijk een tendens waarin relatief

beperkte huurkortingen al kunnen leiden tot snellere verhuur van woningen".

Huurprijnsadvies en aan- en verkoop van vastgoed

Diverse opdrachtgevers, beleggers en ontwikkelaars vragen Actys Wonen om huurprijnsadvies bij de ontwikkeling en aankoop van vastgoedportefeuilles. Deze huurprijnsadviezen zijn maatwerk. Naast een analyse van de doelgroep, concurrentie en de woningmarkt in de specifieke regio, maakt Actys Wonen ook gebruik van haar database met woningzoekenden. De voorkeuren voor het aantal kamers, gewenste oppervlak, huurprijs en aanwezigheid van buitenruimte van de ruim 30.000 ingeschrevenen worden gebruikt om de vraag in de huurmarkt te analyseren.

Vanuit een huurprijnsadvies besluit de opdrachtgever een portefeuille in eigendom te nemen. Actys Wonen streeft ernaar om voor deze portefeuilles ook de verhuur en het beheer te voeren. "Actys Wonen is daarnaast ook in staat om te bemiddelen bij de aan- en verkoop van woningportefeuilles. Onlangs hebben we de verkoop van 28 woningen en 4 winkelpanden met succes afgerond. Door onze brede klantenkring zijn wij op de hoogte van de vraag en het aanbod in de markt. Transparantie bij de verkoop hebben wij in dit geval gewaarborgd door de verkoop via een tender te laten verlopen", aldus Snieders.

Opgetekend door Rogier Hentenaar