

Acquisitieplanning, de start van vastgoedmanagement

06-12-2021 16:41

Gedurende het jaar ontstaan er mogelijkheden voor jou om vastgoed aan te kopen. Wanneer jij de kneepjes van het Asset Management vak goed beheert, kun je deze potentiële acquisitie doorrekenen. Wat wordt de impact van deze acquisitie op de portefeuille? Wordt deze er juist beter of slechter op? En daarbij denk je in termen van kwaliteit, en uiteraard ook kwantiteit. Eigenlijk is het die perfecte mix waar je op zoek naar bent. Om door te rekenen of jij die perfecte mix te pakken hebt, kun je wel wat goede ondersteuning gebruiken. Hoe? Dat lees je in dit blog.

Wanneer jij een interessant vastgoedobject treft, dan start je met een globale analyse en pas wanneer die interessant blijkt, ga je verder in het acquisitieproces. Gaandeweg voeg je meer details aan de berekening toe aan de hand van de informatie die je verzamelt. Het is dus van belang om bij jouw analyse gebruik te kunnen maken van een trechtermodel die van grof naar fijn loopt. Je wilt namelijk ook in een vroeg stadium kunnen berekenen wat de impact is van een potentiële aankoop voor de vastgoedportefeuille binnen je organisatie. Het is aan jou om de analyse te maken of er een optimale balans tussen de kosten, risico's en prestaties van het vastgoedobject is te creëren.

In eerste instantie is bijvoorbeeld alleen het aantal eenheden en de huurprijs bekend en daarmee moet jij vragen kunnen beantwoorden die belangrijk zijn in deze fase; past deze aankoop binnen ons beleid en kunnen wij uit deze aankoop voldoende rendement halen? Maar ook vragen als; hebben we wel een geschikte doelgroep voor dit project? Om deze vragen te beantwoorden, kan slimme software een ondersteunende rol bieden. Juist omdat je daarmee al in een vroeg stadium de impact van een potentiële aankoop op de portefeuille kunt berekenen. Wat er weer voor zorgt dat je beter in control bent van de vastgoedportefeuille en het ook betere portefeuille oplevert, in termen van kwaliteit en kwantiteit.

Acquisitiefases

Om verder te kunnen, start er vaak een goedkeuringsworkflow waarmee de acquireur naar het Management Team gaat om goedkeuring te vragen om de volgende stap te zetten en budget aan te vragen. Dit proces bestaat in het algemeen uit de volgende vier fases:

1. Lead/ mogelijkheid
2. Soft pipeline (er is geen handtekening onder de koopovereenkomst)
3. Committed pipeline (in bezit van een handtekening, maar er is geen bouw)
4. Properties under constructions (het is aangekocht, maar niet in exploitatie).

Bij elke fase horen budgetten, vergunningen en details die je kunt gebruiken in de berekening. Van belang is dat de software die je gebruikt je niet dwingt om meteen alle details in te voeren, maar dat je op elk niveau berekeningen kunt maken gebaseerd op de tot dan toe bekende gegevens. Ook zou de software aannames moeten voorstellen waardoor sneller een juist inzicht wordt gegeven. Daarbij is het van belang dat er een gestructureerd goedkeuringsproces wordt doorlopen met vaste beslispunten. Hiermee verdwijnen losse spreadsheet berekeningen ten gunste van één vastgoed systeem waar alle data in staat.

Assetmanagement

Als het object is aangekocht (en vaak al eerder), komt de asset manager in zicht voor de exploitatiefase. Die start waar de acquireur gebleven is. Op welke grondbeginselen is het object ooit aangekocht? Wat waren de verwachtingen in iedere fase? En hoe verhoudt zich dat tot de huidige situatie? Waarom hebben we welke stappen gemaakt? Doordat alles in één vastgoedstelsel is geborgen, ontstaan vele voordelen, zoals:

- Kunnen leren van aannames en verwachtingen bij eerdere aankopen.
- Gedurende fases blijven analyseren wat er met acquisities gebeurt.
- Vroeger en sneller kunnen ingrijpen op eventuele afwijkingen.
- Makkelijker en eenvoudiger kunnen rekenen bij de start.
- Het goedkeuringsproces zorgt dat je meer in controle bent over acquisities; het vroegtijdig kunnen signaleren.
- De asset manager is eerder betrokken bij de acquisitie.
- De controller kan meteen meekijken en spiegelen aan doelstellingen van de portefeuille.

Best practices

Een vastgoedobject heeft een bepaalde levenscyclus; van een kaal stuk grond tot een levendige wijk met spelende kinderen, tot sloop. Die hele cyclus is nu te volgen binnen assetmanagementsoftware. Dit gebruik je weer als input en referentie voor toekomstige projecten.

Zorg dat je afspraken maakt over welke aannames je in welke fase altijd maakt. Maak een standaard zodat je cases onderling kunt vergelijken. Samenwerking tussen acquisitie- en assetmanagement is daarbij essentieel. Gebruik de software niet alleen als geavanceerde rekenmachine maar ook als samenwerkingstool. Door één geïntegreerd systeem heb je één waarheid op het scherm waarmee eventuele ruis verdwijnt. En jij dus meer in controle bent over je acquisitieplanning!

Dit was een bijdrage van Herman Groenewold, Senior Business Consultant bij Reasult.

Redactie