

AvW2 onderzoek:

Vastgoedsturing en ICT vooral bij kleine corporaties nog in de kinderschoenen

Waar staan individuele corporaties op het gebied van vastgoedsturing en ICT? Wat is het beeld voor de gehele corporatiesector? Adviesbureau AvW2 onderzocht samen met Fontys Hogeschool Eindhoven deze tweeledige onderzoeksvraag. **Jos Vervoort**, directeur AvW2 deelt alvast de eerste resultaten.

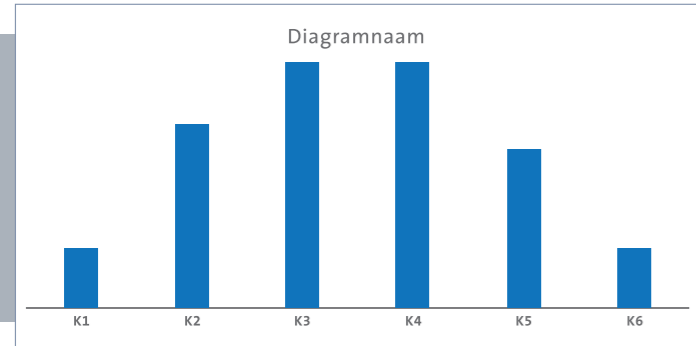
“De onderzoeksopzet die we samen met Fontys Hogeschool Eindhoven hebben ontwikkeld, heeft tot een enorme respons geleid,” licht Jos toe. “En nog druppelen er reacties binnen, ondanks dat de reactietermijn is verstreken. Maar we zullen alle reacties verwerken.” Ondanks dat nog niet alle enquêteresultaten zijn verwerkt, blikt Jos desgevraagd toch alvast vooruit op de resultaten.

Interessante uitkomsten

Op de vraag waar corporaties staan op het gebied van vastgoedsturing en ICT, antwoordt Jos: “De uitersten zijn groot, zowel op het gebied van vastgoedsturing als op het gebied van ICT. Er zijn corporaties die heel hoog en heel laag scoren op zowel vastgoed als ICT. Dat lijkt een logische combinatie. Er zijn echter ook corporaties die hoog op de één en laag op de ander scoren. Dat zijn de interessante uitkomsten die de moeite waard zijn om te verdiepen. Elk antwoord heeft natuurlijk zijn eigen specifieke verhaal en dat maakt het onderzoek ook zo interessant.”

Grootteklassen

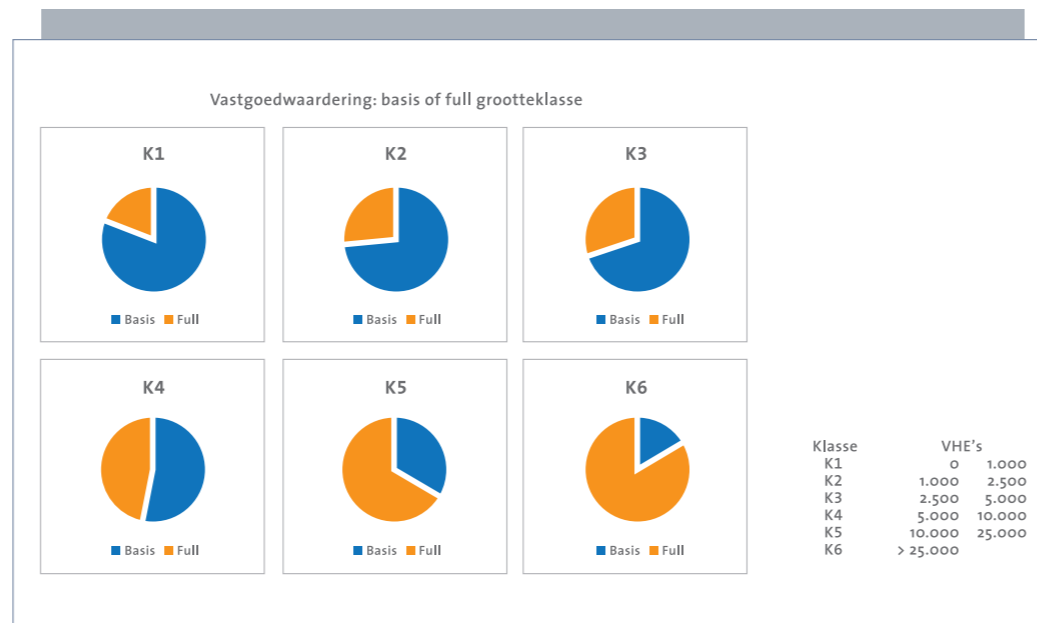
De ruim tachtig respondenten zijn verschillend van grootte, licht Jos toe. “Er zitten hele kleine corporaties tussen en zeer grote corporaties. De respons is verdeeld over de grootteklassen zoals deze ook in de Aedes benchmark wordt gehanteerd.”



Basis of full

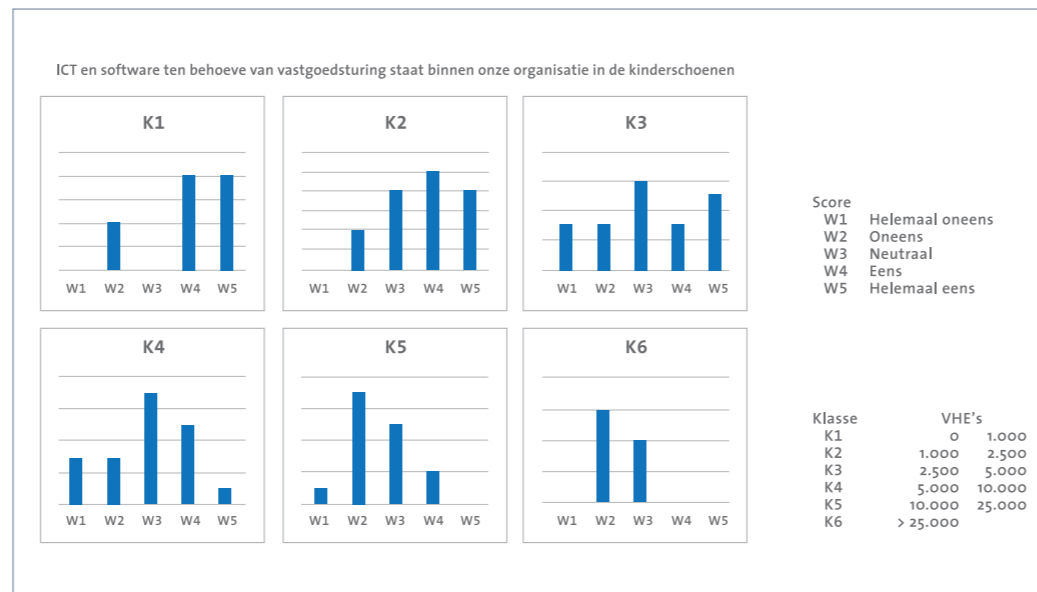
“De eerste vraag waar ik alvast wat over kan zeggen is de wijze waarop het vastgoed wordt gewaardeerd, basis of full. Onder de respondenten is er nagenoeg een gelijke verdeling. Voor ons een positief verrassende score, onze verwachting was dat er meer corporaties zouden zijn die de basisvariant zouden hanteren.”

“We hebben de antwoorden vervolgens uitgesplitst naar de grootte klasse van de corporaties,” vertelt Jos verder. “Het resultaat daarvan is conform onze eigen verwachting, namelijk dat de grotere corporaties procentueel meer een full-waardering toepassen ten opzichte van de kleinere corporaties.”



Kinderschoenen

Waar Jos ook al antwoord op kan geven is de score op de stelling ‘ICT en software ten behoeve van vastgoedsturing staat bij ons nog in de kinderschoenen’. “Ook hier zijn de antwoorden verdeeld naar de grootte klasse van de corporatie. Het totaalbeeld is dat bij de grotere corporaties het toepassen van ICT en software voor vastgoedsturing minder in de kinderschoenen staat dan bij de kleinere corporaties. Dat ligt in lijn met onze verwachting. Het totaalbeeld is ook dat er voor alle corporaties nog een slag te slaan is op dit gebied. Dit beeld herkennen wij ook in onze dagelijkse adviespraktijk.”



Noodklok

Op de vraag of op basis van het onderzoek de noodklok moet worden geluid over vastgoedsturing en ICT in de corporatiesector, zegt Jos: “Nee, zorgen maken is niet nodig.

Integendeel, de afgelopen jaren zijn er immers enorme stappen gezet. Met name op het tactische niveau van vastgoedsturing, hetgeen onder andere terug is te zien in de groei van het aantal assetmanagers in de sector.”

Jos vervolgt: “Het is ook terug te zien in de aanschaf van software specifiek voor het tactische niveau waardoor de informatievoorziening ten behoeve van besluitvorming over vastgoed – sloop, nieuwbouw, transformatie – betrouwbaarder is geworden en minder afhankelijk van enkele personen in de organisatie.”

Verbinden en sturen

Maar volgens Jos zijn de corporaties nog lang niet uitontwikkeld. “De komende jaren zal de aandacht zich met name richten op het verbinden van het strategische, tactische en operationele niveau. Het goed in beweging krijgen en houden van de beleidsachtbaan die deze drie niveaus verbindt, is een kunst op zich. Een voorbeeld hiervan is het verbinden van het tactische aan het operationele niveau, ofwel de aansturing van het propertymanagement door de assetmanager. Hoe stuur je dit aan, welke KPI's horen daarbij en hoe zorg je als assetmanager ervoor dat de aansturing niet meteen als bedreigend wordt ervaren? Een tweede voorbeeld heeft betrekking op de data die benodigd is voor de vastgoedsturing. Hoe zorg je voor de beschikbaarheid en kwaliteit van deze data, nu en in de toekomst? We weten inmiddels allemaal dat dit niet alleen een vraagstuk is voor de ICT afdeling, maar hoe organiseer je dit proces zodat kwaliteit in de toekomst is gewaarborgd? Zorgen maken hoeft dus niet, maar er is nog wel werk aan de winkel.”

Iedereen stuurt

Wat in ieder geval uit de grote response mag worden geconcludeerd, is dat elke corporatie aan vastgoedsturing doet. “Een conclusie die we op voorhand al hadden getrokken. Toch is de wijze waarop corporaties aan vastgoedsturing doen zeer gevarieerd.” Op basis van de response grasduint Jos desgevraagd tussen de verschillen. “Er zijn verschillen op het gebied van beleid. Een voorbeeld hiervan, zoals hiervoor al is gezegd, is de keuze tussen een basis- of een full-variant voor het waarderen van het vastgoed. Daarnaast zijn er ook organisa-

torische verschillen, bijvoorbeeld of – en hoe – de functie assetmanagement een plaats heeft in de organisatie en welke taken en verantwoordelijkheden hieraan worden gekoppeld. Een derde verschil zit in het proces van het doorlopen van de beleidsachtbaan en de besturing daarvan.”

Keuzes maken het verschil

“Op alle drie de onderwerpen maken corporaties keuzes waardoor er verschillen ontstaan waarbij deze keuzes niet statisch zijn maar in het kader van organisatieontwikkeling regelmatig van kleur veranderen. En dat is maar goed ook. Belangrijk om te vermelden is dat verschillen tussen corporaties niet betekent dat de een het beter doet dan de ander. Keuzes moeten passen bij de situatie van dat moment en moeten een solide basis vormen voor een verdere doorontwikkeling. En ook voor deze ontwikkeling geldt dat iedereen het op de eigen manier doet, mits er maar vooruitgang geboekt wordt.”

Rol van ICT

Of ICT-toepassingen een rol van betekenis spelen in het boeken van vooruitgang, zegt Jos: “In onze dagelijkse adviespraktijk ervaren we dat er vaak te weinig rendement wordt gehaald met de aangeschafte software. Dat geldt ook voor de software op het gebied van vastgoedsturing. De resultaten van het onderzoek bevestigen dat ook. Voorbeelden hiervan zullen we geven tijdens het seminar wat het sluitstuk wordt van ons onderzoek. Wat we nog wel willen benadrukken is dat ICT en software niet de heilige graal is voor een betere vastgoedsturing. Meer is dus niet beter, soms integendeel zelfs. We zullen daar tijdens het seminar ook aandacht aan besteden.”

Seminar en meedoen

Het seminar vindt plaats in januari 2019 bij Fontys Hogeschool Eindhoven, dat samen met AvW2 het onderzoek heeft uitgevoerd. “We zullen snel de verdere details van het seminar bekendmaken.” Op de vraag of corporaties zich alvast kunnen aanmelden of zelfs nog mee kunnen doen met het onderzoek, zegt Jos: “Zeker. Stuur een mail naar onderzoek@avw2.nl dan sturen wij een uitnodiging voor het onderzoek toe. Wil je worden geïnformeerd over het seminar kun je ons ook op dit e-mailadres bereiken.”

Vervolg

Op de vraag hoe nu verder geeft Jos aan dat het onderzoek de komende jaren zal worden herhaald maar ook zal worden uitgebreid. “Op verzoek worden in versie 2.0 ook de kosten van assetmanagement in beeld gebracht en we overwegen om ook taxateurs, ICT-leveranciers en accountants te betrekken bij het onderzoek. Dus plannen genoeg. Tijdens het seminar zullen we ook om input vragen van de aanwezigen.” ■