

Vijf tips voor een succesvolle complexsessie

Annique Verkoeijen





Inleiding

De eerste helft van het jaar staat voor veel assetmanagers in het teken van de [complexsessies](#). Complexsessies zijn een essentieel onderdeel van vastgoedsturing en assetmanagement omdat het hét moment is waarop de resultaten van de complex prestatie analyse (op basis van data) worden gecombineerd met de praktijkkennis van medewerkers. De inzichten die dit oplevert, worden gebruikt om het optimale complexbeleid te bepalen. De optelsom van al het complexbeleid moet vervolgens leiden tot het behalen van de portefeuilledoelstellingen.

Maar wat is ervoor nodig om een complexsessie succesvol te laten zijn? In dit artikel geven wij u vijf tips die u helpen een succesvolle complexsessie te realiseren.



Meer over Ortec Finance Asset Management



Een succesvolle complexsessie realiseren

1. Zorg voor de juiste selectie van complexen

In de ideale situatie worden alle complexen besproken tijdens de jaarlijkse complexsessies. Dit omdat bijzonderheden die nog onbekend waren, dan ook naar voren kunnen komen. De praktijk is echter vaak dat dit niet haalbaar is. Dat betekent dat een selectie moet worden gemaakt van complexen die wel behandeld worden. Hierbij bestaat de neiging om naar de slechtst presterende complexen (op basis van de complex prestatie analyse) te kijken. De reden dat zo'n complex slecht presteert, is echter vaak bekend en niet altijd te veranderen. Hoewel slechte prestaties op basis van de data een goede basis vormen voor de selectie (helemaal als hierbij de prestaties worden afgezet tegen de transformatieopgave), is het waardevol om ook naar aanvullende aspecten te kijken, zoals:

- Recent opgeleverde nieuwbouw complexen of complexen die niet al te lang geleden zijn gerenoveerd, komen veelal niet in aanmerking voor investeringen binnen de beleidshorizon (10 tot 15 jaar). Dit kan reden zijn om deze complexen niet op te nemen in de selectie.
- Complexen waarvoor een investering gepland staat binnen de komende 5 jaar zijn juist interessant om wel op te nemen. Voor deze complexen is het goed te bespreken wat de investering exact inhoudt, welke maatregelen wel en niet meegenomen worden, wat de kosten en opbrengsten/effecten zijn en of het geplande moment van uitvoering moet worden aangepast.
- Complexen waar in de dagelijkse praktijk veel vragen over bestaan (bijvoorbeeld omdat er veel achterstallig onderhoud en/of reparatieonderhoud is) en waarvoor snel het complexbeleid duidelijk moet zijn, zijn waardevol om op te nemen in de selectie. Hiervoor kan de assetmanager een uitvraag doen in de organisatie, omdat medewerkers vaak goed weten om welke complexen het gaat.

Het is goed je te realiseren dat complexsessies jaarlijks terugkomen. Complexen die het ene jaar buiten de selectie vallen, kunnen in de volgende ronde wel behandeld worden. Op deze manier kan geborgd worden dat alle complexen binnen een vooraf afgesproken periode worden behandeld (bijvoorbeeld 1/3 per jaar).

2. Zorg dat de aanwezigen weten wat er van hen wordt verwacht

Doel van de complexsessie is input op te halen bij medewerkers van veelal operationele afdelingen om dit mee te nemen in het [complexbeleid](#). De meeste input haal je op als je ervoor zorgt dat de aanwezige medewerkers weten wat er van hen verwacht wordt, oftewel welke input zij moeten leveren. Door de aanwezigen vooraf een vragenlijst(je) te sturen met concrete vragen, kan iedereen zich voorbereiden en de benodigde informatie vooraf verzamelen en inbrengen tijdens de sessie. Dit is des te belangrijker voor informatie die wellicht niet binnen de organisatie aanwezig is, bijvoorbeeld als het onderhoud wordt uitgevoerd door ketenpartners.

Maak duidelijk dat iedere aanwezigen niet op alle vragen antwoord hoeft te geven, maar wel voor zijn/haar eigen vakgebied. Om de context van de complexsessies voor de aanwezigen duidelijk te maken, kan het behulpzaam zijn om een plenaire kick-off te organiseren waarin je uitlegt wat het doel is van de complexsessies, wat ieders rol is en wat er met de resultaten gebeurt. Maak ook duidelijk dat subjectiviteit niet erg is: je wilt juist weten wat de ervaring is van medewerkers en wat zij vinden van de complexen.



3. Zorg voor structuur tijdens de sessie

Om tijdens de sessies de juiste input op het juiste detailniveau en binnen de tijd te kunnen verzamelen, is het noodzakelijk om de complexsessies volgens een vaste structuur te laten verlopen. Zorg er hierbij voor dat elk perspectief: wonen, leefbaarheid, vastgoed/techniek en financiën aan bod komt, dat voldoende informatie wordt verzameld en dat elk complex wordt afgesloten met conclusies omtrent de gewenste complexstrategie en het bijbehorende complexbeleid. Alleen op die manier kan de assetmanager de input gebruiken om de voorstellen voor het complexbeleid te verwerken, de resultaten ervan te simuleren en te toetsen of de optelsom van het beleid van alle complexen resulteert in het behalen van de portefeuille-doelstellingen.

4. Zorg voor vastlegging

De input die wordt verzameld tijdens de sessie vormt samen met de complex prestatie analyse de onderbouwing voor het voorgestelde complexbeleid. Dit betekent dat het belangrijk is om de input en de conclusies vast te leggen. Als je voor assetmanagement gebruik maakt van AM, dan kun je dit doen in de Beleidstoelichting. Dit dataveld kan vervolgens ook worden ontsloten via [Vabi Vastgoeddata en AM Presentatie](#), zodat de onderbouwing voor alle medewerkers beschikbaar is.

Naast de onderbouwing moeten ook de complexstrategie en het bijbehorende complexbeleid worden vastgelegd. Om hier volledig in te kunnen zijn, is het noodzakelijk om niet alleen te besluiten wat de hoofdstrategie is (doorexploiteren, investeren of desinvesteren) maar ook wat het bijbehorende beleid is. Bijvoorbeeld: bij een investering in een complex is het niet alleen van belang om de kosten op te nemen, maar ook of de huur en/of streefhuur worden verhoogd, of er een EPV wordt gevraagd, wat de nieuwe energie index wordt, of bij de investering ook maatregelen worden genomen om de toegankelijkheid te verbeteren, of de investering leidt tot een andere disconteringsvoet, of het geplande onderhoud moet worden aangepast, etc. Om het beleid volledig vast te leggen, is het dus noodzakelijk om op al deze effecten input te verzamelen tijdens de sessie. Om dit wat te vergemakkelijken, is het waardevol om vooraf standaard investeringspakketten te formuleren, zodat het merendeel van de effecten vooraf is gedefinieerd en daarna nog verfijnd moet worden (in plaats van hier voor elk complex opnieuw over na te moeten denken).

De volledigheid van het complexbeleid is van groot belang voor een goede simulatie van de effecten van het beleid, en daarmee voor de toets aan de portefeuillestrategie.



5. Zorg voor terugkoppeling

De resultaten van de complexsessies vormen belangrijke input voor de begroting. Als je met AM werkt, kun je de resultaten direct klaarzetten voor de begroting in WAL5. De afdeling Financiën kan daarna de begroting afmaken.

Voor veel medewerkers is het lastig om de resultaten van de complexsessies uit de meerjarenbegroting te halen. Zorg er daarom voor dat je na afloop van de complexsessies een terugkoppeling organiseert voor de deelnemers aan de sessies. Je kunt dan vertellen wat er met alle input is gebeurd en hoe dit heeft bijgedragen aan de vastgoedsturing.



Meer informatie?

Heb je vragen over dit artikel? Neem dan contact op met Annique Verkoeijen via +31 20 700 97 76 of [Annique Verkoeijen@ortec-finance.com](mailto:Annique.Verkoeijen@ortec-finance.com).

Wilt u meer informatie over assetmanagement of AM? Klik dan [hier](#) om onze mogelijkheden te bekijken.



Over ons

Real Estate Management

In de vastgoedsector is Ortec Finance Real Estate Management al meer dan 25 jaar een leverancier van software, advies, opleidingen en onderzoek. Door de combinatie van marktkennis, wiskundige modellen en informatietechnologie biedt Ortec Finance hoogwaardige en consistente oplossingen waarmee vastgoedorganisaties in staat zijn betere beslissingen te nemen. Wij garanderen inhoudelijke expertise, kennis van de markt en een hoge kwaliteit van dienstverlening. In Nederland maken onder meer 280 woningcorporaties, 75 gemeenten en diverse organisaties in de taxatiemarkt gebruik van onze diensten.



Annique Verkoeijen

Senior Consultant

+31 20 700 97 76

Annique.Verkoeijen@ortec-finance.com

Ortec Finance

Het doel van Ortec Finance is om mensen in staat te stellen de complexiteit van investeringsbeslissingen te managen. Dit doen wij door het leveren van toonaangevende technologie en oplossingen voor het nemen van investeringsbeslissingen aan financiële instellingen over de hele wereld. Onze kracht ligt in een doeltreffende combinatie van geavanceerde modellen, innovatieve technologie en diepgaande marktkennis. Deze combinatie van vaardigheden en expertises ondersteunt investeringsprofessionals in het halen van een betere risico- rendementsverhouding en daarmee betere resultaten.



Rotterdam

Boompjes 40
3011 XB Rotterdam
The Netherlands
Tel. +31 10 700 50 00

Amsterdam

Naritaweg 51
1043 BP Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 20 700 97 00

London

Bridge House
181 Queen Victoria Street
London EC4V 4EG
United Kingdom
Tel. +44 20 3770 5780

Zurich

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
Switzerland
Tel. +41 55 410 38 38

Toronto

250 University Avenue #200
Toronto, ON M5H 3E5
Canada
Tel. +1 416 736 4955

Hong Kong

Unit 211, Building 12W
Phase 3 Hong Kong
Science Park
Shatin, Hong Kong
Tel. +852 2477 9288

Melbourne

WeWork Level 7
222 Exhibition Street
Melbourne VIC 3000
Australia
Tel. +613 8899 6455