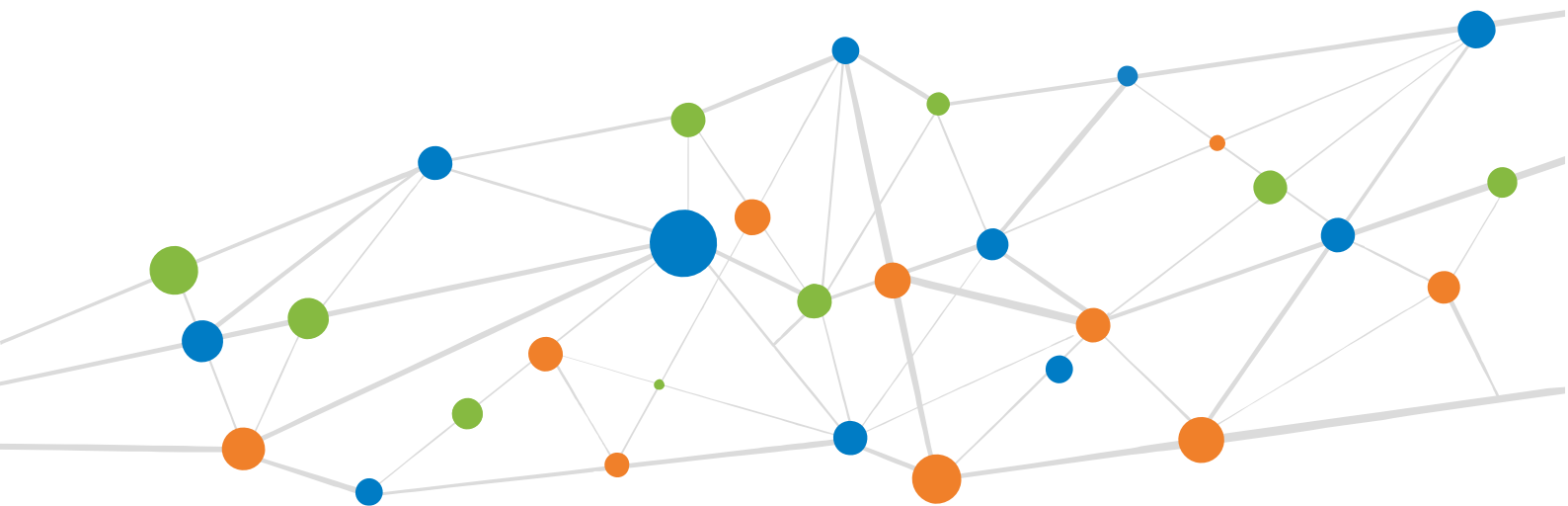


# SAM inzetten voor de Leidraad Assetmanagement

*Door: Roos van Borkum, consultant*



## Inleiding

In november 2024 heeft [Aedes de Leidraad Assetmanagement](#) gepubliceerd. Deze leidraad biedt woningcorporaties een kader voor het vormgeven van hun assetmanagement. Het doel is om inzicht te geven in de benodigde stappen en de bijbehorende verantwoordelijkheden. Met deze publicatie geeft Aedes op duidelijke wijze invulling aan haar visie op assetmanagement. Omdat SAM naadloos aansluit op de thema's uit de leidraad, bespreken we in dit artikel het belang van de leidraad en de aansluiting met SAM.

## Leidraad Assetmanagement

De Leidraad Assetmanagement biedt woningcorporaties een gestructureerd kader om assetmanagement effectief in te richten. Door middel van integrale vastgoedsturing wordt gestuurd op alle activiteiten binnen de vastgoedportefeuille, waaronder nieuwbouw, onderhoud en verkoop. Dit vraagt om een proactieve aanpak, zodat de woningvoorraad voortdurend kan worden afgestemd op de (toekomstige) behoeften van bewoners en bredere maatschappelijke ontwikkelingen.

Voor een succesvolle inrichting van assetmanagement benadrukt de leidraad het belang van heldere doelstellingen, een sterke interne samenwerking en data-gedreven besluitvorming. Assetmanagement vervult hierin een verbindende rol tussen strategie en operatie. Dit betekent dat corporaties sturen op prestaties, kosten en risico's. Door monitoring en bijsturing wordt de kwaliteit van het vastgoed en de tevredenheid van huurders gewaarborgd.

De leidraad vergelijkt assetmanagement met een estafette: strategische keuzes worden stap voor stap doorvertaald naar concrete acties. Dit proces verloopt in fasen, van een losse aanpak tot een volledig geïntegreerde werkwijze waarin data en evaluaties de basis vormen voor elke beslissing.

Data-gedreven werken speelt hierin een belangrijke rol. Betrouwbare data geven inzicht in prestaties en huurdersbehoeften, wat helpt bij het maken van weloverwogen investeringskeuzes. Omdat het beheren van data niet altijd vanzelfsprekend is, benadrukt de leidraad het belang van een gerichte aanpak met duidelijke prioriteiten.

Met deze uitgangspunten biedt de leidraad woningcorporaties een praktisch houvast om assetmanagement verder te professionaliseren. Dit draagt niet alleen bij aan financiële efficiëntie en strategische sturing, maar ook aan het verhogen van de maatschappelijke waarde van de vastgoedportefeuille.

## Ortec Finance SAM

Als Ortec Finance sluiten wij aan bij de visie van de Aedes Leidraad Assetmanagement, die het belang van een integrale en data gedreven benadering van vastgoedbeheer benadrukt. SAM is een software-oplossing voor portefeuille- en assetmanagement die

woningcorporaties helpt bij het nemen van weloverwogen strategische beslissingen en het optimaliseren van hun assetmanagementprocessen.

SAM biedt woningcorporaties de mogelijkheid om actuele en betrouwbare data te verzamelen, te verwerken en op deze data te sturen. Hierdoor wordt inzicht verkregen in de prestaties van het vastgoed en de behoeften van de huurders. Dit sluit aan bij de visie van de leidraad, die pleit voor een data-gedreven aanpak en continue optimalisatie van processen.

## Stappenplan Leidraad Assetmanagement

De Leidraad Assetmanagement biedt een gestructureerd stappenplan dat assetmanagers helpt om het assetmanagement effectief te implementeren. Dit stappenplan bestaat uit tien belangrijke stappen die samen een volledig proces van assetmanagement vormen. De stappen worden hieronder beschreven:

1. **Complexdata:** Begin met het verzamelen van relevante vastgoeddata. Dit vormt de basis voor het verkrijgen van inzicht in de huidige situatie en prestaties van de vastgoedportefeuille.
2. **Doelen & wensportefeuille:** Stel duidelijke doelen vast en definieer de wensportefeuille. Dit helpt om te bepalen wat de corporatie wil bereiken met haar vastgoed en welke eigenschappen de portefeuille moet hebben.
3. **Wijkvisies:** Ontwikkel wijkvisies die de specifieke behoeften en wensen van de verschillende wijken in kaart brengen. Dit zorgt ervoor dat het vastgoedbeheer aansluit bij de dynamiek van de wijk.
4. **Prestatiemeting:** Voer een prestatiemeting uit om de prestaties van de eenheden te evalueren aan de hand van vooraf gedefinieerde criteria. Dit biedt inzicht in waar verbeteringen mogelijk zijn.
5. **Complexsessies:** Organiseer complexsessies waarin de resultaten van de prestatiemeting worden besproken. Dit is het moment om beslissingen te nemen over de koers van het vastgoedbeheer.
6. **Strategielabels:** Ken strategielabels toe aan de verschillende eenheden. Dit helpt bij het categoriseren en prioriteren van investeringen en onderhoud.
7. **Nieuwbouw:** Overweeg nieuwbouwprojecten die bijdragen aan de doelstellingen van de corporatie en de wensen van de gemeenschap.
8. **Investeringsbegroting:** Stel een investeringsbegroting op die de financiële middelen voor toekomstige projecten vastlegt. Dit zorgt voor een duidelijke financiële planning.
9. **Projectenlijst & jaarplan:** Maak een overzicht van alle geplande activiteiten en investeringen voor het komende jaar. Dit helpt bij de organisatie en uitvoering van het assetmanagement.
10. **Opdracht & evaluatie:** Evalueer de resultaten van de uitgevoerde activiteiten en stuur bij waar nodig. Dit zorgt voor een lerende organisatie die voortdurend haar processen kan verbeteren.

Deze stappen bieden een gestructureerd kader voor assetmanagers en helpen hen om hun activiteiten op een doelgerichte manier uit te voeren, met als doel het optimaliseren van de vastgoedportefeuille.

## SAM en het stappenplan

SAM sluit goed aan op de verschillende stappen van de Leidraad Assetmanagement en kan bij het uitvoeren van de stappen ondersteunen. Hierna wordt toegelicht hoe SAM per stap bijdraagt:

1. **Complexdata:** SAM biedt functionaliteiten voor het verzamelen en analyseren van vastgoeddata, wat essentieel is voor het verkrijgen van inzicht in de huidige prestaties van de vastgoedportefeuille.

Vastgoedregistratie is een belangrijk onderdeel binnen SAM voor het verzamelen en beheren van vastgoeddata. Het biedt een gestructureerde manier om objectgegevens en andere relevante informatie te registreren, wat essentieel is voor een grondige analyse van de vastgoedportefeuille. In SAM kun je vervolgens allerlei analyses doen op de hele portefeuille, delen van de portefeuille en op complexniveau.

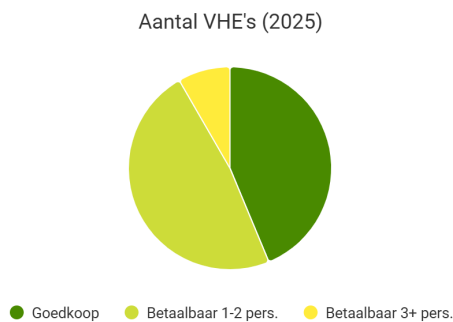
	A	AS	AT	AU	AV	AW
1	VHE-nummer	Afstand tot de standaard	Binnenkwaliteit	Bouwjaarklasse	CO2 uitstoot	Leefbaarheidsscore
2	max. 100 karakters	getal	Keuze [zie opmerking]	Keuze [zie opmerking]	getal	Keuze [zie opmerking]
3	100001	160	Onder de maat	1960 t/m 1969	7.616	Voldoende
4	100002	85	Onder de maat	1960 t/m 1969	5.111	Voldoende
5	100003	85	Onder de maat	1960 t/m 1969	5.111	Voldoende
6	100004	84	Onder de maat	1960 t/m 1969	5.805	Voldoende
7	100005	85	Onder de maat	1960 t/m 1969	5.835	Voldoende
8	100006	148	Onder de maat	1960 t/m 1969	6.699	Voldoende
9	100007	131	Onder de maat	1960 t/m 1969	6.218	Voldoende
10	100008	106	Onder de maat	1960 t/m 1969	5.962	Voldoende
11	100009	106	Onder de maat	1960 t/m 1969	5.962	Voldoende
12	10001	38	Voldoende	1990 t/m 1999	2.495	Ruim voldoende
13	100010	106	Onder de maat	1960 t/m 1969	5.962	Voldoende
14	100011	106	Onder de maat	1960 t/m 1969	5.303	Voldoende
15	100012	85	Onder de maat	1960 t/m 1969	5.111	Voldoende
16	100013	100	Onder de maat	1960 t/m 1969	5.784	Voldoende
17	100014	75	Onder de maat	1960 t/m 1969	4.466	Voldoende
18	100015	75	Onder de maat	1960 t/m 1969	4.466	Voldoende
19	100016	75	Onder de maat	1960 t/m 1969	4.466	Voldoende
20	100017	99	Onder de maat	1960 t/m 1969	5.170	Voldoende
21	100018	105	Onder de maat	1960 t/m 1969	6.264	Voldoende
22	100019	102	Onder de maat	1960 t/m 1969	5.832	Voldoende
23	10002	38	Voldoende	1990 t/m 1999	2.495	Ruim voldoende
24	100020	70	Onder de maat	1960 t/m 1969	4.525	Voldoende

2. **Doelen & Wensportefeuille:** SAM ondersteunt de portefeuillemanager bij het opstellen van de wensportefeuille, de haalbare portefeuille en de vertalen van deze strategische doelstellingen naar kaders voor het assetmanagement. De assetmanager is vervolgens verantwoordelijk voor het complexbeleid, dat moet aansluiten bij het portefeuilleplan. Via SAM kan het beleid toegewezen worden aan specifieke complexen en vervolgens de “optelsom” gemaakt worden of het beleid aansluit bij de strategische doelstellingen.

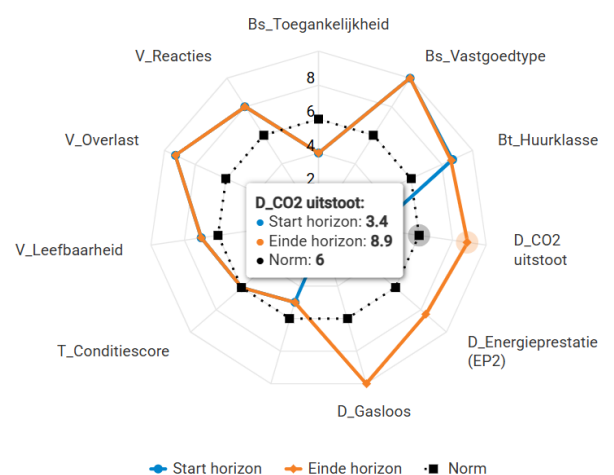
**Duurzaamheid**

Doel	Beschrijving	Min	Max	Start	Eind	Verschil	Jaardoelen
❗	Aantal energielabel E/F/G - Woningen bekende EP2	0	1	54	15	14	✗
❗	Gem. energieprestatie (EP2) - Woningen bekende EP2	0	100	197	139	39	✗
✅	Gem. CO2 uitstoot - Woningen bekende CO2	0,0	2000,0	2969,2	1615,1	0,0	✅
❗	Perc. voldoet aan Standaard - Woningen bekende WB	50,0 %	100,0 %	8,7 %	27,9 %	-22,1 %	✗
❗	Perc. gasloos - Woningen	40,0 %	100,0 %	9,6 %	34,8 %	-5,2 %	✗

3. **Wijkvisies:** SAM ondersteunt het ontwikkelen van wijkvisies door het aanbieden van prestatieanalyses die op gebieds-, wijk- en buurtniveau, zodat de prestaties van elke wijk of buurt gemeten kunnen worden en beleid kan worden afgestemd op lokale behoeften.



4. **Prestatiemeting:** SAM kan bijdragen aan het uitvoeren van een prestatiemeting door prestatieanalyses te bieden die de prestaties van eenheden en complexen toetsen aan vooraf gedefinieerde criteria. Dit helpt assetmanagers om inzicht te krijgen in waar verbeteringen wenselijk en mogelijk zijn en om gerichte beslissingen te nemen over investeringen. Ook kan dit gebruikt worden om te simuleren in welke mate de prestaties verbeteren als een andere complexstrategie wordt toegepast.



5. **Complexsessies:** SAM kan worden ingezet voor complexsessies door analyses te bieden die helpen bij het selecteren van complexen voor bespreking. Tijdens de sessies presenteert SAM de prestaties van deze complexen, wat bijdraagt aan goed geïnformeerde discussies en het ontwikkelen van effectief complexbeleid. De resultaten van de complexsessies kunnen in SAM vervolgens vertaald worden in strategielabels (zie 6).

5 - Bergweg	
Gemeente: Rotterdam	
Wijk: Noord	
Buurt: Oude Noorden	
Kenmerken (basisjaar)	
<b>Complexgegevens</b>	
Aansp. VVE's	33
Vastgoedtype	MGW met lift
Bouwjaar/klasse	1980 t/m 1989
Oppervlakte/klasse	60-80 m <sup>2</sup>
Mutatiegraad	8,6%
<b>Kenmerken</b>	
Gem. EPP	198
Gem. CO <sub>2</sub> uitstoot	2,653,2
Netto warmtebehoefte	94
Standaard	45
Transmissie Warmte	Groengas
<b>Huisen</b>	
<b>Waarderingen</b>	
Marktaandeel verhuur	€ 154.416
Beleidswaarde	€ 5.625
Ratio marktaandeel / leegwaarde	50,1%
Ratio beleidswaarde / marktaandeel	-3,0%
<b>Rendementen</b>	
Direct rendement	3,7%
Indirect rendement	22,1%
Totaalrendement	25,9%
IMR	4,3%
NAR	3,1%
IPR	6,3%
<b>Scores</b>	
Maatschappelijke score	6,7
Score beschikbaarheid	8,0
Score betaalbaarheid	8,0
Score duurzaamheid	4,5
Score verhuurbaarheid	7,7
Score techniek	5,5
Resultaten (einde horizon)	
<b>Complexgegevens eind</b>	
Gem. netto inkomsten (vrijperiode)	€ 5.024
Gem. onderhoudskosten (vrijperiode)	€ 2.802
Ratio netto inkomsten / kasstroom huur	70,3%
<b>Kenmerken eind</b>	
Gem. EPP	198
Gem. CO <sub>2</sub> uitstoot	2,653,2
<b>Huisen eind</b>	
Ratio huur / maximale huur	75,7%
Ratio huur / stroofhuur	90,9%
Ratio stroofhuur / maximale huur	75,7%
<b>Waarderingen eind</b>	
Marktaandeel verhuur	€ 271.265
Beleidswaarde	€ 1.081
Ratio marktaandeel / leegwaarde	51,8%
Ratio beleidswaarde / marktaandeel	0,4%
<b>Rendementen eind</b>	
Gem. direct rendement	2,3%
<b>Scores eind</b>	
Score techniek	5,5
Maatschappelijke score	6,7
Score betaalbaarheid	8,0
Score duurzaamheid	4,5
Score verhuurbaarheid	7,7



- Strategielabels:** In SAM kunnen strategie- of beleidslabels worden toegewezen aan (eenheden binnen) vastgoedcomplexen, om invulling te geven aan de toekomstige strategieën en investeringsbehoeften. Vervolgens wordt gesimuleerd wat de financiële en maatschappelijke effecten zijn op complex-, maar ook op buurt-, wijk-, gebieds- en portefeuilleniveau. Zo kunnen er gemakkelijk doorrekeningen worden gemaakt en bovendien kan er voor investeringen 1-op-1 worden aangesloten bij het investeringsstatuut.

### 1. Isolatiemaatregelen

BESCHRIJVING

Bovengemiddelde

Bovengemiddelde

Bovengemiddelde

EFG labels wegwer

Gemiddelde ingre

Gemiddelde ingre

Gemiddelde ingre

Optimaliseren

#### Beleidslabel configureren

Beschrijving\*

EFG labels wegwerken

20 / 200

Ook beschikbaar voor strategisch beleid

Kosten per verhuureenheid\*

€ 25.900,00

Reeds uitgegeven kosten

€ 0,00

Spreading kosten

Jaar -5\*

0,0000 %

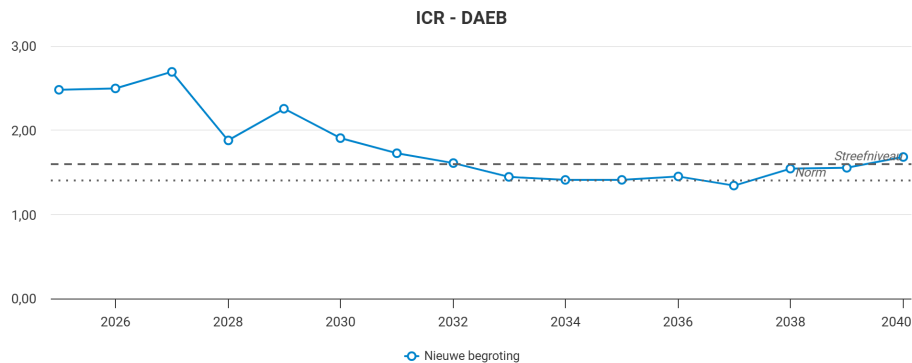
Jaar -4\*

0,0000 %

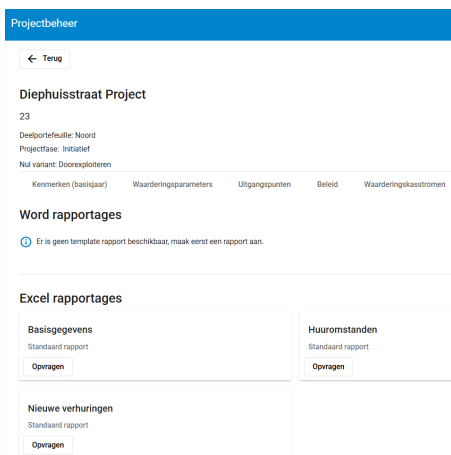
Jaar -3\*

0,0000 %

- Nieuwbouw:** SAM kan bijdragen aan het optimaliseren van het nieuwbouwprogramma door het doorrekenen en beoordelen van projecten op basis van maatschappelijke impact en financiële haalbaarheid. Dit stelt corporaties in staat om weloverwogen beslissingen te nemen die aansluiten bij hun doelstellingen en de wensen van de maatschappij.
- Investeringsbegroting:** SAM helpt bij het opstellen van investeringsbegrotingen door inzicht te bieden in kasstromen, waarderingen en andere financiële indicatoren die essentieel zijn voor investeringsbeslissingen. Daarnaast biedt SAM de mogelijkheid om het door de assetmanager opgestelde complexbeleid inclusief investeringen te exporteren en direct in te lezen in WALS ten behoeve van de integrale meerjarenbegroting (MJB). Hiermee wordt veel tijd bespaard en worden fouten in de aanlevering voor de MJB voorkomen.



9. **Projectenlijst & Jaarplan:** SAM biedt inzicht in kasstromen en waarderingen maar genereert ook totaaloverzichten van alle projecten. Dit kan gebruikt worden voor de jaarplannen van de afdelingen die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de projecten. Ook kunnen deze overzicht gebruikt worden voor het monitoren van de voortgang van projecten.



10. **Rapportages & Evaluatie:** SAM voorziet in uitgebreide rapportages. Deze rapporten stellen je in staat om de voortgang en prestaties van het vastgoed te monitoren. Door inzicht te krijgen in de financiële en maatschappelijke resultaten kan er tijdig bijgestuurd worden om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Door deze functionaliteiten ondersteunt SAM portefeuille- en assetmanagers effectief in het gehele assetmanagementproces, van strategieontwikkeling tot evaluatie en optimalisatie.

## Conclusie

De Leidraad Assetmanagement biedt een helder stappenplan waarmee assetmanagers hun vastgoedportefeuille gestructureerd kunnen beheren en optimaliseren. Door systematisch te werken aan dataverzameling, doelstellingen, wijkvisies en investeringsplannen ontstaat een goed onderbouwd en effectief assetmanagementproces.

SAM kan dit proces versterken en biedt ondersteuning bij elke stap die volgt uit de leidraad. Door het combineren van de gestructureerde aanpak van de Leidraad Assetmanagement met de functionaliteiten van SAM, beschik je als woningcorporatie over een effectief instrument om het vastgoedbeleid toekomstgericht vorm te geven.

### **Meer informatie over Ortec Finance SAM**

Bezoek je de productpagina op onze website [www.ortecfinance.com](http://www.ortecfinance.com) of neem contact op met Menno Logemann via [Menno.logemann@ortec-finance.com](mailto:Menno.logemann@ortec-finance.com).

**Interesse in SAM?** Neem dan contact op met Pieter Postma via [Pieter.Postma@ortec-finance.com](mailto:Pieter.Postma@ortec-finance.com).



## Rotterdam

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

## Amsterdam

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

## London

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

## Pfäffikon

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

## Toronto

Ortec Finance Canada Inc.  
250 University Ave. #200  
Toronto, ON M5H 3E5  
Canada  
Tel. +1 416 736 4955

## Hong Kong

Ortec Finance Asia Ltd.  
Unit 211, 2/F, Building 12W  
Phase 3, Hong Kong Science Park  
Shatin, Hong Kong  
Tel. +852 2477 9838

[www.ortecfinance.com](http://www.ortecfinance.com)

**ORTEC**  
FINANCE