

Companen

waar wonen beweegt

Wonen: uw kernproduct. Vanuit het wonen geeft uw organisatie invulling aan maatschappelijke opgaven. Vastgoed is daarbij uw vermogen, de belangrijkste bron van opbrengsten, en tegelijkertijd ook een grote kostenpost. Heel belangrijk dus dat u zelf sturing geeft aan de economische en maatschappelijke waarde van uw vastgoed. Dit vraagt een door-dachte vastgoedstrategie waarmee u uw koers kunt bepalen in een omgeving die voortdurend in beweging is.



Een krachtige vastgoedstrategie

Navigeren in roerig water



Sturen

Reageren, acteren en anticiperen met vaste hand

◆ Voortdurende dynamiek

Vanuit diverse verschillende hoeken wordt een appel gedaan op uw maatschappelijke inzet. Dit vraagt keuzes, omdat u optimaal wilt presteren. Ondertussen verandert de omgeving in een hoog tempo. Dit betekent dat deze keuzes keer op keer heroverwogen moeten worden. Dit noodzaakt tot flexibiliteit in uw vastgoedstrategie.

Effecten op investeringsmogelijkheden

De investeringsmogelijkheden en de waarde van uw vastgoed zijn essentieel voor een effectieve en gezonde bedrijfsvoering. U bent hierbij afhankelijk van allerhande externe ontwikkelingen. Bij een stagnerende economie staat de waarde van uw vastgoed onder druk, terwijl tegelijkertijd meer mensen zich richten op een sociale woning. Dit legt een extra claim op uw investeringsruimte.

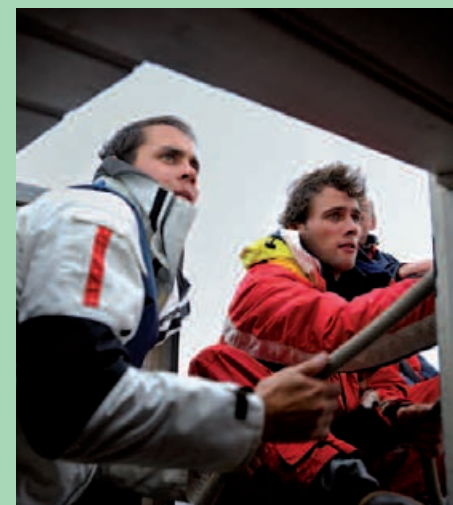
Ook regelgeving vraagt vaak investeringen. Denk aan energielabels en de inzet op woonlasten (huur + energie) in plaats van enkel huurprijzen. Deze en andere ontwikkelingen vragen van uw organisatie een onderbouwde afweging.

Brede vastgoedopgave?

De opgave voor corporaties wordt steeds breder: naast sociale huisvesting ligt er een maatschappelijke opgave. Dat leidt ertoe dat maatschappelijk vastgoed en investeringen in leefbaarheid maar al te vaak als vanzelfsprekend bij u worden neergelegd. Vaak is dit ook in uw belang; bijvoorbeeld door de indirecte effecten op waardeontwikkeling van uw woningen en/of een wijkvoorziening voor uw klanten. Soms is uw belang minder duidelijk. Waar en wanneer investeert u dan wel of niet in maatschappelijk vastgoed?

Stagnatie in bevolkingsontwikkeling

In sommige regio's daalt de bevolking, of gaat dit op korte termijn gebeuren. Overheden buigen zich nog over de vraag of ze deze trend moeten bestrijden of begeleiden. Als corporatie wilt u echter snel actie. Bij krimp verschuift de aandacht in een versneld tempo van kwantiteit (aantallen) naar kwaliteit. Dat vraagt investeringen, waar slechts beperkte opbrengsten tegenover staan. Dit vraagt een nieuwe oriëntatie op de markt waarin u werkt en op de vragen van uw klanten.





Wat doet u?

In deze complexe omgeving is het verleidelijk het roer -even- uit handen te geven aan specialisten die vastgoedsturing beheersen. Vaak begint het goed: via een uitgedokterde aanpak met academisch doorvorste systemen brengen die specialisten uw opgave in beeld, maken een plan, vullen hun systemen... Maar dan moet uw organisatie aan de slag. Wat blijkt? De dagelijkse routine duwt het plan geleidelijk naar de achtergrond, het blijkt onvoldoende ingebed in de organisatie en geleidelijk is de waan van de dag weer de sturende factor.

Het kan ook anders...

Houvast met een strategie die u zelf tussentijds kunt bijstellen

Wij bieden u een aanpak die helpt om uw vastgoedstrategie in de toekomst zelf te herijken, afhankelijk van veranderingen in de organisatie en de omgeving. Een aanpak die nauw aansluit bij uw organisatie en ook samen met uw organisatie tot stand komt. Een aanpak die goed inspeelt op de vraag en signalen uit de markt en de financiële en organisatorische mogelijkheden. En ook: een aanpak die in de praktijk bewezen is.

Als kompanen

Gaat u met Companen in zee, dan vragen wij ook inzet van uw organisatie. Wij sluiten aan bij uw systemen en bepalen samen met u en uw medewerkers de investeringsstrategie voor de eigen vastgoedportefeuille. Wij sturen als procesmanagers het ontwikkelproces, zijn uw klankbord voor strategische keuzes en uw partner bij de implementatie.

Draagvlak en benutten potentieel van uw organisatie

Essentieel voor een geslaagde implementatie van uw vastgoedstrategie is de betrokkenheid van uw organisatie, vanuit verschillende afdelingen en op verschillende niveaus. Hierdoor weten we afdelingsbelangen aan elkaar te verbinden, en benutten we de kennis in de organisatie volop.

Kennis van het veld

Companen heeft zeer ruime ervaring met strategische veranderingstrajecten voor woningcorporaties. Wij kennen de politiek-bestuurlijke context waar corporaties in werken, kennen de woningmarkt en de samenhang tussen sectoren, zoals rond wonen-welzijn-zorg. Daarbij hebben we oog voor uw belangen en investeringsmogelijkheden. Vanuit deze ervaringen zetten wij ons in voor een bruikbaar projectresultaat.

◆ Ons stappenplan

Stap 1 Koers bepalen

Wat betekenen uw missie en visie voor uw vastgoedportefeuille, -ontwikkeling en -beheer? Samen met de strategen van uw organisatie bepalen we de koers. Wij gaan hierbij naast de algemene visie in op lopende prestatieafspraken met de gemeente(n), marketing, huur en verhuur, verkoop, onderhoud, energie, financiën, projectontwikkeling en organisatieontwikkeling. Zo werken we veranderopdrachten uit die sturend zijn voor de vastgoedstrategie.

Stap 2 Omgeving verkennen

Deze stap voeren we uit volgens onze marktscan. Welke trends nemen we waar die van invloed zijn op uw huidige en wensportefeuille? We kijken naar woonvoorkeuren, kwaliteitswensen van klanten, dienstverleningsconcepten, concurrentiepositie, marktaandeel, etc. Hierbij richten we ons op gebieden: wijken of dorpen met hun sociale karakteristiek en het daarin aanwezige voorzieningenniveau. Zo nodig vullen we dit aan met extra onderzoek door onze eigen gespecialiseerde veldwerkdienst.

Stap 3 Kwaliteit portfolio in beeld brengen

We brengen de kwaliteit van het woningbezit in beeld. In hoeverre sluiten kwaliteiten aan bij de vraag van huidige en toekomstige klanten? Wat zijn de verdienmogelijkheden en de investeringsruimte? We rubriceren gegevens op complex- en woningniveau in het complexspinnenweb. Dit biedt een totale beoordeling van de woonkwaliteit, technische kwaliteit, marktkwaliteit, financiële kwaliteit en omgevingskwaliteit. We betrekken hierbij uw medewerkers en/of huurders.

Stap 4 Integrale gebiedsperspectieven uitwerken

Met de voorgaande stappen hebben we gegevens verzameld over de huidige en wensportefeuille van uw organisatie. Met medewerkers van uw organisatie stellen we een integraal gebiedsperspectief op. Wat is in het gebied de strategie voor uw vastgoed, de woonomgeving, de sociale positie en voorzieningen? We geven dit weer in een kwaliteitsatlas, die uitmondt in een veranderopdracht voor uw vastgoedstrategie.

Stap 5 Ontwikkelingsstrategie per complex /woning

De veranderopdrachten vanuit de koers en gebiedsperspectieven (kwaliteitsatlas) zijn de basis voor het benoemen van complex- en woningstrategieën. Deze stap (van gebied naar complex naar individuele woningen)





maken we in nauwe samenwerking met een brede groep medewerkers uit uw organisatie. Van middenmanagement tot uitvoerende medewerkers. Zo koppelen we doelen aan concrete praktijkervaringen.

Stap 6 Ontwikkelingsstrategieën toetsen

We toetsen de strategieën per complex op:

- Koers en gebiedsperspectieven: voldoet u met de strategieën aan uw veranderopdrachten?
- Kasstromen en waardesturing: welke strategieën zorgen voor voldoende kasstromen, wat zijn daarbij de risico's en wat is de betekenis in termen van waarde-effecten?
- Organisatie: kan uw organisatie de ambities waar maken? Wat is daarvoor aanvullend nodig?
- Acquisitieopgave. Wat is uw aanvullende opgave? Bijvoorbeeld: u kunt een oud bedrijfspand aankopen en zo ruimte creëren voor nieuwbouw, maar past deze beslissing bij de ambities van uw organisatie?

Op basis van deze toets optimaliseren we de strategieën en houden we zicht op de effecten ervan.

Implementatie parallel aan strategieontwikkeling

Parallel aan het (stapsgewijs) formuleren van de vastgoedstrategie werken we met onze opdrachtgevers aan het invoeren ervan. Hoe vertalen we de strategie naar de dagelijkse praktijk? Vanaf het begin van het proces werken we aan:

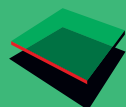
- **Communicatie** over de vastgoedstrategie (inhoud en proces) met medewerkers, klanten, stakeholders: welke keuzes maken we en waarom?
- **Beheerplannen**: de vastgoedstrategie moet worden vertaald naar beheerplannen. Hoe moeten deze beheerplannen eruit zien? En welke informatie heeft de organisatie daarvoor nodig? Hoe werken we dit uit in meerjarenplanning en begroting?
- **Werkprocessen**: hoe organiseren we de uitvoering? Welke werkprocessen (bijvoorbeeld het mutatieproces) zetten we hiervoor in? Welke informatie is binnen die processen noodzakelijk?
- **Automatisering**: zowel beheerplannen als (de beschrijving van) werkprocessen moeten transparant ontsloten zijn via de geautomatiseerde systemen van uw organisatie. We introduceren dus geen nieuw systeem.





Wij werken vooral voor

- Gemeenten
- Woningcorporaties
- Zorgaanbieders
- Provincies
- Regio's en samenwerkingsverbanden
- Ministeries
- Projectontwikkelaars
- Institutionele beleggers



Companen

Boulevard Heuvelink 104
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
telefoon (026) 351 25 32
telefax (026) 445 87 02
e-mail info@companen.nl
website www.companen.nl

Directieteam Companen

- drs. Wiepke van Erp Taalman Kip
- drs. Bram Klouwen
- Wynand Hendriks

waar wonen beweegt **Companen**

Companen biedt -al meer dan 40 jaar- onderzoek, advies en procesbegeleiding op het brede terrein van het wonen. Kwaliteit en toepasbaarheid staan voor ons voorop. Wij zijn bewogen met de inhoud en met onze klanten. We weten wat er speelt in ons vakgebied. En we luisteren goed: wat is uw vraag en hoe kunnen wij een oplossing bieden die past bij uw probleem én uw organisatie. Inhoud en proces gaan daarbij hand in hand. Wij helpen met onze deskundigheid uw visie scherp te krijgen en deze ook uit de voeren.

Onze diensten

- ◆ **Woningmarkt**
woningmarktonderzoek, woonruimteverdeling, prognose, portfolioanalyse, projecthaalbaarheid, trendanalyse
- ◆ **Woonbeleid**
woonvisie, vastgoedstrategie, woningbouwprogramma, prestatieafspraken, procesbegeleiding
- ◆ **Wonen-welzijn-zorg**
woonserviceontwikkeling, multifunctioneel bouwen & beheren, procesbegeleiding, dienstverlening zorg & welzijn, woon-zorg-weter, opplusonderzoek
- ◆ **Stedelijke vernieuwing**
leefbaarheid, dorp- en wijkontwikkeling, herstructurering, bewonersparticipatie, procesmanagement
- ◆ **Onderzoek**
woningmarkt, klanttevredenheid, veiligheid / leefbaarheid, imago, woon-zorg-weter, opplusonderzoek, trendanalyse, omnibusonderzoek
- ◆ **Organisatie**
prestatieafspraken, fusiebegeleiding corporaties, detachering, communicatie