

Jeroen van Vliet en Martijn Vermeulen (Batavia Groep): Verbind de bouwkundige, juridische en economische aspecten van vastgoeddata

Corporaties zijn zich steeds meer bewust van het belang van datakwaliteit. Maar slagen ze erin om het niveau van vastgoeddata te verhogen zodat het gebruikt kan worden voor sturing en verantwoording? CorporatieGids Magazine sprak hierover met algemeen directeur **Jeroen van Vliet** en informatie-expert **Martijn Vermeulen** van Batavia Groep.

Wat is jullie definitie van vastgoeddata?

Vastgoeddata kent verschillende invalshoeken. Corporaties die het over vastgoeddata hebben, bedoelen hier vaak bouwkundige data mee zoals het type kozijn of de grootte van wanden. Batavia Groep ondersteunt beleidsprocessen en communicatie over vastgoed met derden, en dan heb je het ook over andere invalshoeken. Bijvoorbeeld het juridische of economische aspect, wat nodig is om de waarde van vastgoed door de taxateur vast te laten stellen. Vastgoeddata gaat wat ons betreft dus verder dan het bouwkundige alleen.

Waarom is het een probleem dat corporaties nog niet het maximale uit hun vastgoeddata halen?

Gebrekkige vastgoeddata voor analyse kan betekenen dat niet de beste beleidsbeslissingen worden genomen. Het gebrek aan stuurinformatie betekent vervolgens ook nog eens dat je niet goed kunt meten of de beleidsdoelstellingen wel worden gehaald. Als je als corporatie daarbij wilt sturen op kwaliteit – bijvoorbeeld het realiseren van voldoende woningen die toegankelijk zijn voor senioren – dan is valide vastgoedinformatie essentieel. Daarbij neemt verantwoording veel meer tijd in beslag. Het verzamelen en beoordelen van data – bijvoorbeeld voor de waardering van het bezit en het aanleveren van de dVi en dPi – kan voor verschillende medewerkers een dagtaak zijn.

Hebben corporaties in het algemeen hun vastgoeddata op orde?

In de praktijk zit er veel verschil tussen woningcorporaties, maar in het algemeen krijgt het managen van vastgoeddata niet de aandacht die het nodig heeft. Daarnaast is het ons inziens een net zo groot probleem dat corporaties simpelweg niet weten of ze wel over de juiste en volledige data beschikken. Er heerst wat dat betreft een afwachtende houding in de sector, waarbij vastgoeddata pas verzameld wordt wanneer het écht moet. Om er vervolgens achter te komen dat het niet op orde is.

Wat zijn volgens jullie de belangrijkste ontwikkelingen rondom vastgoeddata bij woningcorporaties?

Aan de ene kant hebben woningcorporaties met nieuwe waardebegrippen te maken, zoals marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde. Deze nieuwe begrippen zorgen voor een hogere druk op data. Daarnaast zien wij dat steeds meer woningcorporaties kiezen voor 'best of breed', met als gevolg versnippering van data en onduidelijkheid over eigenaarschap. Die versnippering zit vooral in de definitie van vastgoeddata.

Verschillende afdelingen kijken op een andere manier naar vastgoeddata en beheren het op hun eigen manier. Daarbij wordt een ERP-systeem vaak gezien als de bron van alle data, terwijl bijvoorbeeld afwijkend vastgoed of zorgvastgoed niet goed kunnen worden genoteerd.

Wat is volgens jullie de essentie van vastgoeddata?

De kern zit 'm in het op een goede manier verbinden van de bouwkundige, juridische en economische aspecten van vastgoeddata. ERP-systemen kunnen niet alle vastgoed-informatie borgen en een BIM-systeem is vooral gespecialiseerd in de bouwkundige informatie. Onze visie is dat er een platform en plek moet zijn – los van het ERP-systeem – waar definities vast worden gelegd en de status van data wordt beheerd. Dat maakt verantwoording via taxateurs en naar de overheid makkelijker, omdat je kunt zien waar de data op gebaseerd is, wanneer deze is vastgesteld en door wie.

Hoe richten woningcorporaties het gebruik hiervan goed in?

Allereerst is het gebruik van standaarden enorm belangrijk. Door aan te sluiten bij bijvoorbeeld CORA en VERA zorg je ervoor dat data uniform wordt beschreven, wat het verbinden en gebruiken van vastgoeddata makkelijker maakt. Daarbij wordt het ook makkelijker om datasets te gebruiken die algemeen beschikbaar zijn. Denk bijvoorbeeld aan de indeling van wijken en buurten van het CBS. Van oudsher hebben corporaties hun eigen indeling gehad, maar door over te stappen naar deze algemene dataset kun je open informatie gebruiken om te sturen, beter te vergelijken en makkelijker te verantwoorden. Zet daarnaast het vastgoed centraal en niet de contractadministratie, met name bij Bedrijfs- en Maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed.

Wat is jullie propositie in de sector?

Wij richten ons als bedrijf op vastgoedsturing en vastgoeddata, zowel met software als met expertise. Om goed te kunnen sturen, heb je immers goede data nodig. Uit ervaring weten wij hoezeer definities en systemen versnipperd zijn. Om de bouwkundige, juridische en administratieve werelden van het vastgoed met elkaar te verbinden, ontwikkelen wij de VastgoedCloud. Hiermee krijgen vastgoeddata en datamanagement een centrale plek binnen de vastgoedsturingprocessen, al of niet ondersteund met software zoals ons Portfolio en Assetmanagement Model PAM en ons Vastgoed Informatie Portaal VIP. ■