

Henk Just Binnendijk (Portaal):

## Big data haarlemmerolie voor vastgoedsturing

Arnhem, Leiden, Nijmegen, Utrecht, Soest en Amersfoort. Woningcorporatie **Portaal** biedt 50.000 huishoudens een thuis in verschillende stedelijke kernen verspreid over het land. Hoe heeft de corporatie met misschien wel het geografisch meest gespreide bezit haar processen rondom vastgoedsturing georganiseerd, en hoe neemt het investeringsbesluiten? Een gesprek daarover met Asset Analyst **Henk Just Binnendijk**: "Betrouwbare informatie over het vastgoed is voor goede sturing van essentieel belang."



**H**enk Just werkt sinds 2007 bij Portaal en is sinds eind 2014 actief als Asset Analyst. Op de vraag wat de grootste uitdagingen zijn rondom vastgoedsturing, noemt hij de ontwikkeling en implementatie van het beleid ten aanzien van goedkope woningen. "Hiermee doel ik op de woningen met een huur onder 410 euro per maand. Daarnaast is duurzaamheid, het realiseren van een CO<sub>2</sub>-neutrale voorraad voor 2050, een grote uitdaging. En dit alles moet natuurlijk binnen de rendementseisen die zijn gesteld voor een financieel gezond Portaal behaald worden."

### Assetmanagement

Drie jaar geleden richtte de corporatie vastgoedsturing in volgens het Driekamermodel, met daarin een afdeling assetmanagement. Henk Just: "Deze afdeling bestaat uit tien assetmanagers en zes analisten. De assetmanagers vertalen de strategie voor hun deel van de portfolio naar complex-beheerplannen. Hierin ligt per complex vast voor welke doelgroepen het complex in de markt is, wat dit betekent voor de huurprijs, het kwaliteits- en uitrustingsniveau, wat de onderhoudsplannen zijn of dat de woningen verkocht moeten worden. Deze plannen zijn als het ware de 'handleiding' voor de medewerkers die het werk in teams uitvoeren of voorbereiden op operationeel niveau. Via gezamenlijk overleg worden vervolgens ervaringen en kennis met elkaar uitgewisseld."

"Het feit dat wij daarbij verspreid zitten door Nederland en verdeeld zijn over verschillende woningmarktregio's, maakt vastgoedsturing niet per se lastiger," legt Henk Just uit. "We maken met iedere gemeente waar wij actief zijn afspraken over de doelen voor de komende jaren. Dit geeft ons handvatten om te sturen op ons vastgoed."

### Actueel inzicht

Om goed te kunnen sturen op vastgoed is actueel inzicht

in de gegevens van je bezit onmisbaar, vertelt Henk Just. "Betrouwbare informatie over het vastgoed is voor goede sturing van essentieel belang. Wanneer je bijvoorbeeld niet weet dat je woningen op erfpachtgrond staan, neem je misschien onverantwoorde risico's. Daarnaast is het traject rond de kwaliteit van de integrale MJOB en van onze complexen – zoals standaardkwaliteit en achterstallig onderhoud – erg belangrijk om tot goede inzichten en plannen te komen. Uitvoering geven aan het plan voor concreet en gedifferentieerd sturen op rendement landt vooral in de complexplannen en jaarbegroting."

### Ontsluiten van vastgoedinformatie

Portaal gebruikt onder meer big data om meer inzicht te krijgen in de betaalbaarheid van het bezit, zegt Henk-Just. "Ik verwacht dat big data de komende jaren steeds belangrijker zullen worden bij vastgoedsturing. Datzelfde geldt overigens ook voor BIM, het Bouw Informatie Model bij corporaties. Het ontsluiten van vastgoedinformatie wordt ook steeds belangrijker, en BIM is daar een erg belangrijk onderdeel van. Daarnaast zal het ook een rol spelen bij de marktwaardewaardering van het vastgoed."

Portaal is zelf met big data bezig in haar Datalab. "Met Datalab willen wij een breed spectrum aan bronnen op een gecontroleerde wijze beschikbaar stellen voor de organisatie, om op basis hierop vastgoedbeslissingen te nemen. Dit kunnen zowel interne bronnen zijn als de eerdergenoemde 'big data'."

### Juiste beslissing

"Naast big data maken wij ook gebruik van gespecialiseerde software," legt Henk Just het belang van ICT verder uit. "Wij werken hierbij samen met Reasult, en maken onder andere gebruik van hun taxatiemanagementsoftware en de Marktwaarde Investeringsmodule voor assetmanagement." Of corporaties anno 2018 nog wel kunnen sturen zonder dit

>>



Met Datalab willen bij een breed spectrum aan bronnen aanwenden voor het nemen van vastgoedbeslissingen.

soort software en inzichten, zegt Henk Just: "Het is essentieel dat de waarde, die wordt berekend ten behoeve van een investeringsbesluit, aansluit bij de berekening wanneer de investering is gedaan. Dit kunnen wij controleren met de taxatiesoftware en de module. Beide softwareoplossingen rekenen op dezelfde wijze, en in deze investeringsmodule kunnen wij verschillende scenario's naast elkaar zetten en met elkaar vergelijken. Dit helpt ons bij het nemen van de juiste beslissing."

### Meetlat

Op de vraag welke factoren Portaal meeneemt bij het maken van investeringsbesluiten, zegt Henk Just: "Kritische toetsen hierbij zijn of een investeringsbesluit aan de rendementsnorm voor marktwaarde en beleidswaarde voldoet, en past binnen de meerjaren begroting. Daarnaast wordt gekeken naar de volkshuisvestelijke kwaliteit. Dit betekent dat deze huisvesting biedt aan de doelgroep, de tevredenheid van bewoners verhoogt, de kwaliteit van de wijk verbetert, bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen van Portaal en de inspraak van de bewoners goed geregeld is."

"De introductie van marktwaarde in de corporatiesector is daarbij belangrijk geweest. De geobjectiveerde waarde geeft een goede meetlat om te zien of een ingreep waarde toevoegt voor Portaal."

### Renovatie

Kijkend naar de investeringsbesluiten die Portaal neemt, ziet Henk Just dat ongeveer de helft van de investeringen besteed wordt aan renovaties. Op de vraag of het lastig is een goede balans te vinden tussen investeren in nieuwbouw, slopen en renovatie, zegt hij: "Wij merken in de praktijk dat nieuwbouwlocaties vaak moeilijk te vinden zijn en sloop te duur is. Renovaties zijn dan een mooie oplossing om onze huidige

woningvoorraad op het beoogde kwaliteitsniveau te krijgen."

### Voortrekkersrol

De rol van ketensamenwerking noemt Henk Just daarbij essentieel. Niet alleen om goed onderhoud uit te voeren en de huurder tevreden te houden, maar ook op een actueel inzicht in het bezit te verkrijgen. "Wij wisselen continu gegevens uit met ketenpartners, beide kanten op. Dit zorgt voor een juiste kostenraming en planning vooraf, en achteraf voor de meest actuele vastgoedgegevens die wij weer kunnen gebruiken voor sturing."

### Professionalisering

Henk Just verwacht de komende jaren een verdere professionalisering van vastgoedsturing bij Portaal. De aanleiding hiervoor noemt hij de verduurzamingsopgave om de klimaatdoelen van Parijs te behalen. "Om tot een CO2-neutrale sociale woningvoorraad te komen in 2050, is inzicht in je vastgoedportefeuille van essentieel belang. Afstemming met de gemeente en energiebedrijven over het beschikbaar stellen van alternatieve energiebronnen is daarbij belangrijk. De komende jaren zullen wij daarom experimenteren met onder andere circulair bouwen en klimaatadaptie."

Op de vraag welke rol verduurzaming speelt bij vastgoedsturing, vertelt Henk Just: "Wij werken net als alle corporaties aan een duurzamere voorraad. Het B-label van 1,36 op de energie-index blijft staan als ons doel voor 2020, voor in elke gemeente waarin wij opereren. Deze 'lat' is bovendien een tussenstand op de weg naar energieneutrale en een gasloze voorraad in 2050. In de periode na 2020 richten wij ons op het verminderen van de gemiddelde energie-index van ons bezit met ongeveer 0,05 per jaar, om zo de klimaatdoelen van 2050 na te streven." ■