

VGM NL Benchmark komt op stoom

De VGM NL Benchmark levert daadwerkelijk een bijdrage aan de verdergaande professionalisering van het vastgoedmanagement, vindt onderzoeker Ingrid Janssen, associate professor Real Estate Management bij Tias Business School. 'Met onze benchmark kunnen vastgoedmanagers beter hun meerwaarde aantonen bij zowel eigenaren als huurders.'

De VGM NL Benchmark telt drie jaar na de start in totaal 15, veelal grote, vooraanstaande vastgoedmanagers. De gegevens over hun woning- en kantoorportefeuilles worden door Tias geduid, verrijkt en toegankelijk gemaakt via een online tool. 'Onze benchmarks laten zien hoe het vastgoed presteert op tal van indicatoren. Hiervoor ontsluiten wij alle denkbare exploitatiegegevens en data over de karakteristieken van het vastgoed. Daar-

door maken wij het bijvoorbeeld mogelijk te begrijpen waarom een portefeuille of object afwijkt van het gemiddelde, en wat een vastgoedmanager mogelijk zou kunnen ondernemen om de prestaties te verbeteren.'

Scherper rapporteren

Tias produceert voor VGM NL benchmarks op het gebied van kantoren en woningen. Het betreft informatie over zaken als bezettings-

graad, huurniveau en exploitatiekosten. Ook worden afzonderlijke cijfers geproduceerd over servicekosten. De precieze uitkomsten van de benchmarks op het vlak van kantoren en woningen worden nog niet met de buitenwereld gedeeld. 'Onze deelnemers zijn daar voorzichtig mee, maar dat maakt het belang van benchmarking niet minder groot. Het gaat erom de werkzaamheden van de VGM-leden op het gebied van woningen en kantoren verder te professionaliseren en beduidend meer transparantie te realiseren', zegt Janssen. 'Met onze analyses kunnen vastgoedmanagers intussen veel scherper rapporteren aan hun klanten, de eigenaren maar vooral ook de huurders. Dat is het echter niet alleen. Met de informatie uit de benchmarks kunnen vastgoedmanagers ook van elkaar leren en in de toekomst nog beter presteren.'

De ontwikkeling van de benchmarks staat volgens Janssen niet stil. 'Elk jaar worden nieuwe elementen toegevoegd aan de analyses. Onze gebruikers vragen daar ook om. Zo zijn we gestart met het meten van de huurdertevredenheid. De tijd dat partijen veel informatie voor zichzelf wilden houden, is echt wel voorbij. Wij sluiten nadrukkelijk aan bij het tempo en de informatievraag van onze gebruikers.'

Janssen kan wel inzicht verschaffen in de aard van de geanalyseerde portefeuilles. 'Onze benchmark heeft betrekking op een belangrijk deel van de kantorenmarkt. Vorig jaar vertegenwoordigden de ruim 1000 kan-



INGRID JANSSEN

KANTOREN PORTEFEUILLE

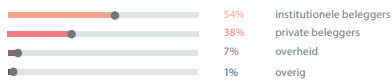
In 2015 bevatte de VGM-database 1.032 kantoren die gezamenlijk 5,3 miljoen vierkante meter verhuurbaar oppervlak vertegenwoordigen. Dit is bijna 13,6% van de totale Nederlandse kantorenvoorraad die wordt verhuurd.



1.032 objecten



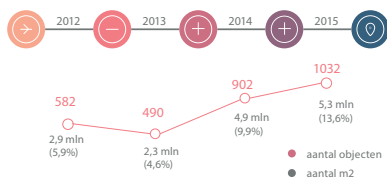
5,3 miljoen VVO



Institutionele beleggers zijn de grootste bezitters van kantoren in de VGM-database.

AANTAL OBJECTEN

Het aantal kantoorobjecten in de benchmark is in de periode 2012 tot 2015 bijna verdubbeld



De benchmarks laten zien hoe het vastgoed presteert op tal van indicatoren

toorpanden in de VGM NL database meer dan 5 mln m² verhuuroppervlak. Bijna 80% daarvan ligt in de Randstad. Meer dan de helft van de kantoren is in bezit van binnen- en buitenlandse institutionele beleggers; een kleine 40% is eigendom van Nederlandse private beleggers. De benchmarkportefeuille is vergeleken met de totale Nederlandse kantorenvoorraad relatief jong. Het merendeel is gebouwd tussen 1995 en 2004.' De VGM NL database heeft betrekking op circa 120.000 huurwoningen. 80% van deze woningen is in bezit van institutionele beleggers. 'De database geeft goed inzicht in de ontwikkelingen in de private huurmarkt. Bijna twee derde deel van de woningen heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens, 30% behoort tot het middensegment en slechts 6% tot het hogere prijssegment. Ook de woningen zijn relatief jong.'

Vooruit kijken

Janssen zou met de benchmarks graag nieuwe stappen zetten. 'Het potentieel is oneindig. Nu nog wordt eenmaal per jaar informatie aangeleverd. Als we de informatie volledig geautomatiseerd en real time zouden binnenkrijgen, kunnen we een enorme verdieping op objectniveau aanbrengen. Die hobbel moet nog worden genomen, maar het hoort wel tot de ambitie van VGM NL om tot een allesomvattende database te komen.' Bovendien, benadrukt Janssen, is de techniek voorhanden om op basis van het combineren van interne en openbare bronnen tot heel andere, veel meer omvattende analyses te komen. 'We kijken nu vooral terug, maar het is denkbaar dat we in de toekomst betrouwbaare voorspellingen doen. Dan kunnen we wellicht voorspellen of een huurovereenkomst wel of niet wordt voortgezet.' ■

UW DUURZAME PARTNER IN EXPLOITATIE VAN VASTGOED

Actief vastgoedmanagement zorgt ervoor dat vastgoedportefeuilles blijven aansluiten op de actuele marktvraag. Onze focus op innovatie zorgt voor een voorsprong en toekomstgericht vastgoedmanagement. Ons Happy Building concept en de Vastgoed Viewer zijn hier sprekende voorbeelden van.

Bij Sweco is uw vastgoedportefeuille daarom in goede handen. Wij verzorgen het volledige management van uw portefeuille: commercieel, technisch, administratief en promotioneel. Actief, transparant, innovatief, duurzaam en met een optimale klanttevredenheid.

Ga voor meer informatie naar www.sweco.nl/vastgoedmanagement

SWECO