

VGM NL lanceert online benchmarktool voor vastgoedmanagement

Vastgoedmanager kan nu zijn toegevoegde waarde tonen

Dit artikel is gepubliceerd in Vastgoedmarkt van oktober 2014

Tijdens het lustrumcongres van VGM NL lanceerde Tias in opdracht van VGM NL een online benchmarktool voor het vastgoedmanagement. Nu de aandacht van de belegger is verschoven naar het directe rendement, zal de vastgoedmanager zijn toegevoegde waarde moeten tonen.

Aantal beleggingsobjecten	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Wonen VGM Benchmark	338	457	423	1685	1524	2137	1985
Winkels VGM Benchmark	377	426	390	781	764	528	784
Kantoren VGM Benchmark	411	555	690	886	855	533	520
Bedrijfsruimten VGM Benchmark	76	124	138	344	307	368	348
Wonen IPD Benchmark	2469	2494	2439	2391	2390	2370	2347
Winkels IPD Benchmark	1620	1533	1472	1485	1451	1401	1349
Kantoren IPD Benchmark	719	670	645	599	507	492	454
Bedrijfsruimten IPD Benchmark	161	130	131	129	142	136	141

De online tool stelt de vastgoedmanager in staat op elk gewenst moment de eigen bedrijfsprestaties en die van het vastgoed te vergelijken met het gemiddelde van de markt. Tien vooraanstaande vastgoedbedrijven hebben zich vanaf het eerste uur aan het initiatief gecommitteerd en hebben toegang tot de tool. Het draagvlak voor het initiatief groeit nog steeds.

Dagvoorzitter Peter van Zadelhoff trapte het lustrumcongres van VGM NL, brancheorganisatie voor vastgoedmanagers, af met een interessante vraag aan het publiek: 'Wat is volgens u de belangrijkste verandering die de sector voor vastgoedmanagement te wachten staat?' De antwoorden varieerden van verdergaande digitalisering en transparantie tot professionalisering van het opdrachtgeverschap waarbij de opdrachtnemer steeds meer op prestaties zal worden afgerekend. De online tool die tijdens het congres werd gepresenteerd, is een eerste antwoord op deze ontwikkelingen.

Vastgoedmanagers kunnen met behulp van de benchmarktool hun onderscheidende kwaliteit op achttien indicatoren inzichtelijk maken voor hun opdrachtgevers. Het instrument kan daarom dienen

als communicatiemiddel tussen opdrachtgevers en opdrachtnemers in het vastgoedmanagement.

Om benchmarking mogelijk te maken, leveren de deelnemers elk jaar digitaal gegevens aan over de exploitatie van hun beheerportefeuille aangevuld

met enkele gegevens over de bedrijfsvoering.

Deze gegevens worden door onderzoekers van Tias gecontroleerd, bewerkt en gekoppeld aan de online

applicatie. Hiermee wordt een belangrijke stap gezet in digitalisering en transparantie van informatie voor het vastgoedmanagement.

Draagvlak en omvang cruciaal

Ondanks dat de benchmark net is gelanceerd, kan het instrument nu al buigen over een aardig trackrecord. De gegevens die zijn opgeslagen in de database gaan terug naar 2007. Dit is mogelijk omdat de deelnemers aan de vroegere IPD Vastgoedmanagement Benchmark hun data van eerdere jaren voor dit nieuwe initiatief ter beschikking hebben gesteld. Dit maakt het mogelijk om voor een aantal indicatoren, zoals leegstand en de omvang van onderhouds- en servicekosten, trends inzichtelijk te maken. Door het gebruik van deze historische data wisselt de totale omvang van de benchmark (uitgedrukt in aantal vastgoedobjecten) door de jaren heen. Met het commitment van de eerste tien deelnemers (waaronder Actys Wonen, Bilfinger Real Estate, CBRE, DTZ Zadelhoff Propertymanagement, Grontmij Vastgoedmanagement, JLL, MVGM, WTC Schiphol Airport, vb&t Vastgoedmanagement en Vesteda Propertymanagement) heeft de benchmark al een omvang die vergelijkbaar is met de IPD

Vastgoedindex. In tabel 1 is te zien dat het aantal kantoor- en bedrijfsobjecten in de vastgoedmanagement benchmark zelfs groter is dan de portefeuille die de IPD Vastgoedindex vertegenwoordigt. Delen van de portefeuille van CBRE en de gehele portefeuille van DTZ zijn nog niet in deze figuur weergegeven. Omdat veel vastgoedmanagementorganisaties ook voor grote buitenlandse partijen werkzaam zijn, heeft de benchmark de potentie in omvang groter te worden dan de vastgoedportefeuille waarop de IPD Vastgoedindex is gebaseerd.

Geen jaarlijkse ranglijstjes

Benchmarking wordt wel eens verward met ranking. Natuurlijk is het technisch mogelijk met de aangeleverde gegevens één vastgoedmanager aan te wijzen die gemiddeld genomen het beste scoort op alle indicatoren. De betrokkenen hebben voorop gesteld dat de benchmark geen beauty contest mag worden. De resultaten van het meetinstrument geven dan ook een genuanceerd beeld. Naast exploitatiegegevens, zoals huurinkomsten en onderhoudskosten, leveren de deelnemers aan de benchmark gegevens aan over de kenmerken van het vastgoed en de kenmerken van de eigen organisatie. Zo weten we niet alleen tot welke vastgoedcategorie het vastgoedobject behoort, maar worden voor elke categorie ook kenmerken geregistreerd zoals bijvoorbeeld type parkeeroplossing (bij een kantoorobject), aantal vierkante meters overdekt (bij winkelobjecten), en het feit of het grondgebonden woningen betreffen of appartementen. Dit maakt het mogelijk veel gedetailleerder prestaties te vergelijken en verklaringen te geven voor verschillen in prestaties. Zo weten we dat om verschillen in leegstand te kunnen verklaren, de locatie van het object een belangrijke rol speelt. De tool voorziet erin, zowel binnen de eigen portefeuille als de benchmarkportefeuille, een regio te selecteren op basis waarvan vervolgens de vergelijking wordt gemaakt. In figuur 1 is een weergave te zien van

één van de benchmarkindicatoren (huurachterstanden < 30 dagen).



Gebaseerd op fictieve data

Vertrouwelijkheid en veiligheid

Al in een vroeg stadium is nagedacht hoe met de vertrouwelijkheid en veiligheid van de data om te gaan. Ondanks dat duidelijk is te merken dat de jongere generatie vastgoedprofessionals veel minder is geneigd 'de kaarten tegen de borst' te houden maar juist vastgoeddata wenst te delen, zijn de onderzoekers van Tias zich ervan bewust dat er commerciële waarde kleef aan de data en er daarom vertrouwelijk mee moet worden omgegaan. Op verschillende fronten zijn daarom maatregelen genomen om deze vertrouwelijkheid en veiligheid te waarborgen. Zo is voor de ontwikkeling van de tool gezocht naar een partij die aantoonbare ervaring heeft met datamanagement en alle veiligheidsfacetten die hiermee samenhangen. Met TripTic uit Eindhoven hebben de Stichting VGM Benchmark en Tias een partij gevonden die niet alleen bereid is geweest in een co-creatie de tool te ontwikkelen, maar ook de alternatieven voor veilig datamanagement op een rijtje heeft gezet. TripTic is als internet strateeg nieuw in de vastgoedsector maar rekent enkele beursgenoteerde ondernemingen tot zijn klanten en verrichte ook opdrachten in de financiële sector. Daarnaast is TripTic zelf betrokken bij het veiligheidsbeleid van het landelijk Platform voor Internet Bureaus (PIBN).

Big data

Tijdens het lustrumcongres van VGM NL werd met kritische blik naar de benchmark tool gekeken. Het zou weinig vernieuwend zijn in een tijd waarin we spreken over Big Data, het concept waarbij op continue wijze grote data bestanden worden geanalyseerd om zo bijvoorbeeld te kunnen inspelen op veranderend consumentengedrag. De tool zoals deze in de huidige vorm aan vastgoedmanagers ter beschikking wordt gesteld, is relatief eenvoudig en daarom ook erg handzaam. In eerste opzet is het vooral bedoeld de gebruikers een instrument aan te reiken waarmee interne processen kunnen worden gestuurd. Dit neemt niet weg dat de data door de onderzoekers van Tias zullen worden gebruikt om diepgaande analyses te doen en antwoord te geven op relevante vragen die spelen in het vastgoedmanagement. Met het Business Analytics LAB heeft Tias ook deze expertise in huis. Zo worden de data over het betalingsgedrag gebruikt om voorspellingen te doen over de leegstand en zullen de mogelijkheden worden verkend om de benchmarkdata te verrijken met gegevens uit de BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen). Ondanks de talrijke mogelijkheden ligt op dit moment de focus toch vooral op 'small data' en streven we naar een verdergaande digitalisering van vastgoed- en bedrijfsgegevens.

Ambities

De lancering van de benchmarktool is geen eindpunt maar juist een beginpunt. De kwaliteit van de benchmark wordt vergroot als meer vastgoedmanagementorganisaties zich aansluiten. Ook beleggers die het propertymanagement in eigen hand hebben, kunnen zich als deelnemer aanmelden. Een belangrijk argument voor Vesteda om mee te doen met de benchmark is om juist de eigen organisatie van het vastgoedmanagement te kunnen spiegelen met de buitenwereld om zo de kwaliteit verder te kunnen verbeteren. De ambitie is om in 2015 enkele indicatoren aan de benchmark toe te voegen die de kwaliteit van de dienstverlening aan de huurder meten. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van bestaande

huurderstevredenheidplatforms. Bij het vaststellen van de definities voor benchmarkindicatoren wordt daarnaast ook met een schuin oog gekeken naar de ontwikkelingen in de corporatiesector. Het zou mooi zijn als we over enkele jaren de prestaties van het vastgoedmanagement in de commerciële sector naadloos kunnen vergelijken met die in de corporatiesector of de publieke sector. Dat komt het vakgebied vastgoedmanagement in de volle breedte ten goede.

Stichting VGM Benchmark

Voor de organisatie van de VGM Benchmark is in april 2014 een stichting opgericht. De bestuursleden van deze stichting zijn zeer ervaren professionals uit het vakgebied: Han Machielsen, Onno Breur en Ilse Kaandorp (namens VGM NL). Deelnemers van de benchmark sluiten een overeenkomst af met de Stichting VGM Benchmark. Contactgegevens: 030-3035220 of info@vgm-benchmark.nl

Auteur dr.ir.ing. Ingrid Janssen is associate professor Real Estate Management, Tias School for Business & Society.