

TIAS: 'Het is tijd voor de nieuwe generatie van benchmark voor gemeenten'

31-03-2016 07:20

Een nieuwe tijd is aangebroken voor de Vastgoedbenchmark gemeenten. De opvolger van de IPD-benchmark is geen lijvig rapport meer, maar een online applicatie waarmee de vastgoedmanager zijn portefeuille op elk moment kan vergelijken met referentiegemeenten. Geen lijstjes meer, maar inzicht met behulp van 'big data'. "Het is tijd voor de nieuwe generatie van benchmark!"

TIAS School voor Business and Society gaat de nieuwe Vastgoedbenchmark voor gemeenten ontwikkelen en uitvoeren. Hiertoe zijn afspraken gemaakt met de Chefs Vastgoed die actief zijn binnen het netwerk van Bouwstenen voor Sociaal. De business school, tevens uitvoerder van de VGM Benchmark voor de commerciële vastgoedsector, bleek de aangewezen partij om een vervolg te geven aan de in 2015 beëindigde IPD Benchmark voor gemeenten.

Online dashboard

De gemeentelijke vastgoedbenchmark 'nieuwe stijl' wordt alvast geen lijvig rapport, belooft dr. ir. ing. Ingrid Janssen, Associate Professor of Real Estate Management bij TIAS. "Gemeenten krijgen een online applicatie met een dashboard dat verschillende prestaties toont, zoals huurstromen, subsidies, exploitatiekosten en aantal beschikbare vierkante meters per inwoner. Daarmee kunnen asset managers hun vastgoedportefeuille per beleidsterrein vergelijken met het gemiddelde van alle deelnemers. Zo kunnen zij een sporthal bijvoorbeeld vergelijken met sportvoorzieningen in vergelijkbare gemeenten."

Een tweede innovatie is het gebruik van open databronnen. Janssen: "We gaan de informatie die de gemeenten aanleveren, verrijken met openbare informatie. Wat is bijvoorbeeld het aantal beschikbare vierkante meter van een voorziening per gebruikersgroep? Voor het beantwoorden van deze vraag vullen we de gegevens van gemeenten aan met data van het Centraal Bureau van Statistiek en het Kadaster."

Volgens Janssen is dit een eerste stap in het toepassen van 'big data' in het benchmarkproject. "De mogelijkheden zijn heel interessant. Denk aan de schat aan informatie die vrijkomt wanneer we digitale bronnen als Google Maps gaan koppelen met de al aanwezige data!"

Data behapbaar houden

TIAS start dit jaar al met benchmarken. De komende maanden worden gemeenten actief benaderd met het verzoek om deel te nemen. Janssen hoopt op een brede respons: "Er zijn dertig koplopers in deze sector die graag vooruit willen. Maar dat is niet zo veel, als je bedenkt dat er driehonderd gemeenten in Nederland zijn. De verschillen tussen grote en kleine spelers zijn groot in deze sector. Daarom zou het een grote meerwaarde hebben als ook de kleinere gemeenten meedoen."

Deelname wordt alvast zo laagdrempelig mogelijk gemaakt. Ten eerste zijn de deelnamekosten voor de benchmark aanzienlijk verlaagd ten opzichte van IPD Benchmark. Ten tweede mag de vastgoedmanager weinig tijd kwijt zijn met het invullen van de gegevens. Janssen: "We hebben ons de vraag gesteld: wat willen we nou écht meten? Dan gaat het bijvoorbeeld om onderhoudskosten of gebruiksgelateerde kosten. Daar is verbetering mogelijk en kunnen gemeenten snel winst maken. Ook belangrijk is de beschikbaarheid van maatschappelijke voorzieningen en dat dan gerelateerd aan hoe de bevolking in de gemeente is opgebouwd."

Geen ranking

Het is niet de bedoeling om gemeenten te gaan ranken, benadrukt Janssen. "De benchmark is meer dan een

economische vergelijking. Het gaat erom dat gemeenten zich met elkaar kunnen vergelijken, zodat ze er samen sterker uitkomen. Dat is veel belangrijker dan lijstjes." Ze hoopt dan ook dat vastgoedmanagers de gegevens niet alleen zullen gebruiken om nieuwe gemeentelijke voorzieningen te legitimeren. "We hopen dat gemeenten deze benchmark ook gaan gebruiken bij hun beleid en sturing."

Rapportage

De benchmarkinformatie zal openbaar worden gemaakt in jaarlijkse rapportages. Janssen verheugt zich daarnaast op analyses waarin specifieke vragen dieper zullen worden onderzocht. "We kunnen voorzieningen op gebruiksniveau met elkaar gaan vergeleken, bijvoorbeeld cultuur met cultuur, sport met sport." TIAS zal de verworven kennis ook gebruiken als input voor haar Executive Master of Real Estate. "Wij vinden het belangrijk om ons onderwijs mede te baseren op eigen onderzoek. In het blok 'Sturen met vastgoed' is veel aandacht voor business analytics en assetmanagement. Deelnemers leren hoe ze als assetmanager de juiste gegevens uit een operatie kunnen halen en hoe ze op basis daarvan strategisch kunnen sturen. Dankzij de gemeentelijke vastgoedbenchmark en de VGM Benchmark kunnen we de theorie rechtstreeks in verbinding brengen met de praktijk."

Start benchmark en Master

Tijdens een bijeenkomst van Bouwstenen voor Sociaal op 11 maart 2016 in Utrecht zal Ingrid Janssen de opzet van de nieuwe benchmark presenteren en het aanbod uiteenzetten. TIAS School for Business and Society start op 1 september 2016 met een nieuwe Executive Master of Real Estate. Deze deeltijdopleiding voor vastgoedprofessionals stelt de uitdagingen in de hedendaagse vastgoedpraktijk centraal. Het eerste blok is 'Sturen met vastgoed', met daarin veel aandacht voor assetmanagement en business analytics. Meer informatie over deze masteropleiding? [U kunt hier de brochure downloaden.](#)