VASTGOED JOURNAAL

Hoe rendeert mijn vastgoed tot 2029?

01-07-2019 11:19

Waren er vroeger nog veel experts, rekenwonders met een lading vastgoedkennis en -ervaring nodig om tot een goed inzicht en de juiste prognose te komen, anno 2019 is het slim omzetten van goede data naar informatie de sleutel tot succes. VJ sprak hierover met Edwin de Waal, senior business consultant bij Reasult.

Bedrijven binnen de vastgoedsector creëren steeds meer data welke digitaal worden opgeslagen. Maar veel data geeft nog geen informatie. De Waal zegt hierover: "Pas wanneer je verbanden op een juiste manier inzichtelijk maakt en financiële resultaten doorrekent, beschik je over analyses die gebruikt kunnen worden voor het maken van investeringsplannen of voor het aan- en verkopen van vastgoedportefeuilles. Dit geeft een scherpe blik op de toekomst, zoals bijvoorbeeld bij een beleggingshorizon van 10 jaar."

Toekomstvoorspelling
De Waal legt uit dat waarde en rendement van de vastgoedportefeuille tot uiting komen in de werkelijke resultaten, die je met goede assetmanagement software professioneel kunt managen. Zo kunnen, op basis van de toekomstige kasstromen, waarde en rendementen worden voorspeld. Hiermee krijgt de assetmanager inzicht en kan hij tactische beslissingen nemen zoals aan- en verkoop.

Met goede data en middelen om die datastromen te combineren krijgen organisaties het noodzakelijke inzicht in de huidige en toekomstige stand van zaken van een wooncomplex of commercieel complex, maar ook inzicht in de gehele vastgoedportefeuille. De effectiviteit hangt uiteraard af van de kwaliteit van de data die men uploadt in het systeem. Hoe grote organisaties dit ervaren is onder andere te lezen in een interview dat VJ in december 2018 had met Syntrus-Achmea.

Welke informatie is nodig om te weten wat de toekomstige waarde en rendementen zullen zijn?
Volgens De Waal helpen een aantal elementen, in combinatie met de juiste software, organisaties vooruit te kijken. Deze vormen de basis om sturing te kunnen geven aan de vastgoedportefeuille.

"Allereerst zie je bij vastgoedorganisaties dat er vanuit verschillende afdelingen zoals research, property management, asset management en portefeuillemanagement data beschikbaar is. Die kennis en datastromen wil je vastleggen in de software. Daarmee bereik je dat de kasstromen, toekomstige waarde en rendementen goed inzichtelijk krijgt. Dat houdt in dat je bijvoorbeeld contractinformatie, exploitatiekosten, indexeringen, disconteringsvoet en dergelijke vastlegt. Net als gegevens over prolongatie en expiratie of mutatie- en uitpondinformatie van woningen. Hierdoor kun je beter voorspellen wat er gebeurt na expiratie van een huurcontract, gevolgen voor leegstand of tegen welke huurtarieven men opnieuw zou kunnen verhuren," aldus De Waal.

Eén waarheid
Met het doorrekenen van verschillende scenario's in combinatie met alle data weet men precies waar de risico's zitten en welke kasstromen men wanneer kan verwachten. Ook niet-financiële kenmerken kunnen eventueel worden meegenomen in de voorspellingen. Bijvoorbeeld een score op duurzaamheid of op strategische doelstellingen.

Werken met de juiste data in combinatie met goede software betekent dat men op deze manier als organisatie één waarheid hebt en één referentie voor alle betrokkenen. Men kan dit dan integreren binnen de bestaande processen, wat weer een vereiste is voor het audit en control proces.

VASTGOED JOURNAAL

Virtuele analytische collega erbij
Wanneer de data op orde is heb je er met Reasult Assetmanagement een betrouwbare virtuele collega bij. Eentje die de huidige stand van zaken kan laten zien met betrekking tot de volledige vastgoedportefeuille en die kan bijdragen in het maken van financiële prognoses voor de toekomst.

De Waal gaat verder: “De oplossingen van Reasult berekenen en onderbouwen de financiële prognose die ondersteunend zijn bij beslissingen zoals dispositie of verwerving van vastgoed(portefeuilles). De onderbouwing geeft het vereiste inzicht en vertrouwen bij investeringsvoorstellen of bij periodieke hold/sell sessies”. Daarnaast maakt de software het ook mogelijk om de werkelijke resultaten te volgen ten opzichte van de gemaakte prognoses (budgetten) en geeft het de mogelijkheid tot optimalisering van de waarde van het vastgoed."

Nieuw platform gelanceerd
Wat kunnen we in de toekomst nog meer van Reasult verwachten? De Waal tot besluit: “We blijven continu onze software verbeteren door naar onze gebruikers te luisteren en met ze samen te werken. Ook gaan we meer Artificial Intelligence (AI) inzetten in onze oplossingen om zo nog scherpere kasstroom en waardeprognoses te maken. Op de Provada lanceerden we ons platform voor Portefeuille Management waarbij AI een ondersteunende rol speelt.”

Meer informatie is te vinden op de website van Reasult.

Sandra Lissenberg