VASTGOED JOURNAAL

‘Wij zijn het Rijkswaterstaat van het dataverkeer’

12-10-2022 08:50



“Gestandaardiseerde data-uitwisseling helpt om financieringen een stuk sneller te regelen”, zegt Jos Jonkers CEO bij SBR Nexus. SBR Nexus ontwikkelt en beheert marktstandaarden voor het uitwisselen van zakelijke data tussen bedrijven, organisaties en financiële instellingen. “Wat wij doen is zorgen dat enerzijds iedereen in de keten dezelfde taal spreekt en anderzijds iedereen het erover eens is welke informatie partijen moeten uitwisselen vult Hugo Wouda, productmanager real estate, aan.” Een gesprek over wat Jonkers noemt ‘het Rijkswaterstaat van het dataverkeer.’

“Wij faciliteren de uitwisseling van data”

SBR Nexus is door ABN ARMO, ING en Rabobank in het leven geroepen. SBR staat voor standard business reporting. Een werkgroep met vertegenwoordigers vanuit de drie banken bogen zich over het standaardiseren van financieringsaanvragen. “Dit”, zo legt Jonkers uit, “vanuit het idee dat er wel heel veel papierwerk bij kwam kijken. Dan bleek niet helemaal duidelijk wat nu de informatiebehoefte precies was en moest de aanvrager met aanvullingen komen. Omdat je pdf’s niet kon inlezen, moest je flink wat overtypen. Dat maakte het proces best

wel lastig.” Wouda: “Daarbij komt nog dat vastgoedeigenaren vaak bij meerdere banken een financieringsaanvraag doen dus dit vaker moeten aanleveren."

Onafhankelijk

VASTGOED JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Jos Jonkers (40) is CEO bij SBR Nexus. Jonkers studeerde als bedrijfseconoom af op het onderwerp XBRL en heeft veertien jaar bancaire ervaring binnen ING Real Estate Finance op gebieden als kredietanalyse, funding, sales, project- en productontwikkeling.

Het standaardiseren van dataprocessen kreeg langzaam maar zeker gestalte en vier jaar geleden zag met de grootbanken als eigenaren vastgoeddata binnen SBR Nexus het licht. “Wij zijn onafhankelijk en werken zonder winstoogmerk”, benadrukt Jonkers. Het tweetal geeft aan dat wat SBR Nexus doet neerkomt op het overbrengen van informatie van A naar B maar dan wel volgens de afgesproken standaard. Wouda: “Ik vergelijk de uitwisseling van data vaak met iDEAL, toevallig ook een bankproduct. Eigenlijk is het enige wat je van iDEAL ziet is dat je bij een aankoop op internet moet aangeven bij welke bank je zit. Vervolgens zorgt iDEAL voor de uitwisseling van de betaling. In die zin doen wij dat niet anders. Men geeft aan waar de data naar toe moet en vervolgens brengen wij de uitwisseling conform de afgesproken standaarden tot stand. Wat er precies achter iDEAL zit weet je als gebruiker niet. Maar bij ons zijn ook afspraken gemaakt met alle grote financiers over welke informatie zij nodig hebben en veel techniek die controleert of de aangeleverde bestanden aan de standaard voldoen.”

Zo heeft SBR Nexus standaarden voor de jaarrekening, het taxatierapport en huurinformatie ontwikkeld. “Dit ontwikkelen doen we samen met de keten; we bepalen welke informatie partijen moeten uitwisselen. We brengen hiervoor partijen bij elkaar, want zelf hebben wij deze diepgaande kennis niet die bijvoorbeeld een taxateur wel heeft. Zo komen er in het gestandaardiseerde taxatierapport velden die echt noodzakelijk zijn voor een vastgoedfinanciering. Dus gegevens die de bank wenst te ontvangen indien aanwezig. Maar daarnaast bepaalt de keten, dus in dit voorbeeld de taxateurs die in de werkgroepen zitten, welke informatie er überhaupt in een taxatierapport hoort. En dat passen we dus telkens aan. Nu krijgt bijvoorbeeld duurzaamheid in toenemende mate een plek in de taxonomie. Vervolgens beheren wij de standaard en zorgen voor de technische uitwisseling daarvan”, aldus Wouda.

Softwareleveranciers

Dat betekent in de praktijk dat SBR Nexus een softwareleverancier aan de ene kant koppelt met het netwerk en aan de andere kant met de aangesloten banken. Jonkers: “Software leveranciers verwerken die standaarden in hun softwarepakketten waar taxateurs, accountants, adviseurs en vastgoedeigenaren mee kunnen werken. Uiteindelijk doe je het voor de klant, want gestandaardiseerde data helpt om sneller beslissingen te kunnen nemen.” Het zorgt volgens het tweetal vooral voor de nodige efficiency. “Wat je vooral ziet is dat vaak bij partijen dezelfde informatie wordt opgevraagd. Dus een bank heeft bijvoorbeeld bij een revisietraject huurinformatie nodig. Dus die vraagt bij de vastgoedeigenaren naar die huurinformatie. Vervolgens is er een paar maanden later dezelfde informatie voor een nieuwe taxatie nodig. Dan moet de taxateur weer naar de vastgoedeigenaar om dit in de taxatie te kunnen verwerken. Kortom, heel veel dezelfde handelingen. Als je dat allemaal op papier moet doen, is dat een flinke uitdaging. Dus wanneer je die informatie met één druk op de knop boven water kunt halen is dat een flinke verbetering. En zeker wanneer je weet dat alle informatie klopt en iedereen er hetzelfde in leest.”

Geen parkeergarages, wel de snelweg

VASTGOED
JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Hugo Wouda (29) is productmanager real estate bij SBR Nexus. Wouda studeerde af op het onderwerp blockchain in real estate transacties en heeft ervaring opgedaan bij Deloitte als Business Model Transformation consultant. Als productmanager is Wouda de linking pin tussen banken, vastgoed softwareleveranciers, taxateurs en andere betrokken stakeholders om de digitale uitwisseling van gestandaardiseerde informatie tot stand te brengen.

Nadat Wouda SBR Nexus heeft vergeleken met iDEAL heeft Jonkers ook nog een metafoor. “Wij zijn eigenlijk het Rijkswaterstaat van het dataverkeer. Wij hebben geen parkeergarages maar wel de snelweg. Wij zorgen dat de dataset van a naar b gaat met de toevoeging dat de klant altijd in control is over waar de data wordt geleverd en gebruikt. Wij zetten niks zonder toestemming door.” Wouda knikt: “Wij lezen alleen het etiketje op de doos en brengen het naar partij x maar kijken niet naar het databestand zelf. Maar die vergelijking met Rijkswaterstaat vind ik wel mooi. Wij faciliteren de uitwisseling van data en voeren validaties uit die overeen zijn gekomen in de standaarden. Dat gebeurt eigenlijk in de parkeergarage naast de snelweg. Die validatie doet een ander bedrijf maar die voegt wel waarde toe aan die datastroom.”

Wouda en Jonkers geven aan dat SBR Nexus met de gestandaardiseerde producten inspeelt op de vraag vanuit de markt. Jonkers: “Een goed voorbeeld is SBR Huurinformatie. Banken vragen om meer huurinformatie. We sluiten op dit moment negen vastgoed softwareleveranciers (zie kader) aan die deze huurinformatie in hun softwarepakket hebben verwerkt. Klanten kunnen (binnenkort) hun huurinformatie via een van deze negen pakketten aanleveren. Het is een open standaard, dus als er straks een tiende of elfde partij bij aanhaakt zijn wij daar alleen maar blij mee.” En dat laatste is volgens het tweetal niet geheel onbelangrijk om te vermelden. Wouda: “We krijgen wel eens de feedback dat partijen zich buitengesloten voelen en niet mogen aanhaken, maar dat is onzin. Hoe meer andere partijen de standaarden gebruiken, hoe beter het is. Ook voor de kwaliteit van de data die financiële partijen ontvangen.”

Over SBR Nexus
Bedrijven moeten erop vertrouwen dat de uitwisseling van hun zakelijke data, zoals jaarrekeningen en taxaties veilig, efficiënt en foutloos verloopt. Hiervoor ontwikkelt SBR Nexus samen met de overheid, het bedrijfsleven en de zakelijke sector marktstandaarden. Voor bijvoorbeeld SBR Huurinformatie zijn nu negen vastgoedmanagementsystemen beschikbaar. Deze negen zijn: Aareon REMS, Bloxs, Brixx Online, Informant, Omnibox, Owner, Property Pass, Realite en Wunderbricks.

Wie meer wil weten over SBR Nexus, vindt op www.sbrnexus.nl of www.mijndatamijnbusiness.nl meer informatie.

Redactie