

Data essentieel voor het vormgeven van de ESG-strategie

01-12-2022 08:27



Data en optimale dataverwerking worden steeds belangrijker in de vastgoedsector. Zeker de realisering van het ESG-beleid, vergt enorm veel data. Maar ook voor het uitzetten van je strategie en het optimaal laten presteren van je vastgoedportefeuille, speelt data een steeds grotere rol. Hoe je slim gebruik kunt maken van de toenemende hoeveelheid data bespreken we met Cyril van den Hoogen, financieel directeur van Altera Vastgoed en Klaas Bosma, General Manager bij Reasult.

Twee partijen die elkaar hebben gevonden in hun streven om op basis van betere informatie, betere beslissingen te nemen. Reasult is een softwarebedrijf dat de financiële prestaties van vastgoedportefeuilles en -projecten optimaliseert. Hun softwareoplossingen worden ingezet door projectontwikkelaars, woningcorporaties en vastgoedbeleggers. Eén van die vastgoedbeleggers is Altera, die de software van Reasult gebruikt als essentiële tool voor ondersteuning van het assetmanagementproces. Om prestaties te verbeteren en de risico's te verkleinen. Centraal bij Altera staat ESG: de vastgoedbeleggingen moeten goed zijn voor de belegger, de huurder en maatschappij. Die strategie vergt enorm veel data, maar daarover zo meer.

Belang van data

Cyril van den Hoogen schetst om te beginnen de situatie van dit ogenblik, met de sterk gestegen rente, de inflatie, de sterk stijgende energieprijzen en, niet te vergeten, de oorlog in Oekraïne die nogal wat onrust veroorzaakt. Cyril van den Hoogen: "Met name de sterk stijgende energieprijzen, maken dat ESG nog nadrukkelijker op de agenda is komen te staan. Het is nu ook bij de huurders een zaak van belang geworden.

En het heeft ook voor ons als Altera op IT gebied de nodige gevolgen.” Afgezien daarvan, willen ook aandeelhouders, aldus Cyril van den Hoogen, steeds meer weten. Niet alleen vanwege hun eigen beleidsvorming en strategie, maar ook omdat toezichthouders steeds meer informatie willen. En meer toegespitst op ESG: de belangrijkste ontwikkeling van de afgelopen jaren is dat je door ESG heel veel meer informatie over het vastgoed nodig hebt. Of zoals Cyril van den Hoogen stelt: “Je moet veel meer van de stenen weten dan voorheen. Wil je de hele Road to Paris met goed gevolg afleggen, dan vergt dat heel veel investeringen. Je moet dus ook over veel informatie beschikken, want je investeringen moeten wel goed onderbouwd zijn. Je instrumentarium moet dus steeds groter worden, wil je aan de informatievraag voldoen. Daardoor zijn we nu op basis van gebouwd data in staat om aan te geven welke kosten nodig zijn om Paris proof te worden. Daarin zijn wijzelf maar ook de aandeelhouders erg geïnteresseerd. Ook toezichthouders als DNB en AFM willen weten of je kunt onderbouwen wat je allemaal roept. Je hebt je te verantwoorden, om greenwashing te vermijden.” Met andere woorden: er zijn steeds meer partijen die steeds meer à la minute willen weten. Die informatie moet bovendien op een eenduidige manier worden vastgelegd, zodat vergelijkingen tussen meerdere beleggingsfondsen mogelijk zijn. Cyril van den Hoogen: “Belangrijk is daarbij ook dat je weet dat je huurders tevreden zijn, dus je hebt ook steeds meer informatie nodig over je huurders en hoe ze het gehuurde ervaren. Want alleen dan kun je tijdig handelen. Met andere woorden: door meer grip op de data, kun je beter acteren op die data.”

Je kunt alleen maar goeie beslissingen nemen als je die informatie in je centrale datawarehouse hebt, maar ook daaruit informatie kunt halen waarop je kunt sturen.

Reasult/Planon

Om aan die toenemende vraag naar assetmanagement-informatie tegemoet te komen, maakt Altera gebruik van de toonaangevende software van Reasult. Dat overigens per eind van dit jaar voor 100% deel uitmaakt van de Planon Group. Klaas Bosma: “Planon zit van oudsher meer op de gebruikerskant, dat helpt ons om zaken als propertymanagement beter in te vullen. En, in aanvulling op Cyril, om beter in contact te kunnen komen met de huurder. ESG staat bij Reasult/Planon hoog op de agenda met enerzijds de focus op rapportage over het huidige bezit en gebruik en anderzijds de strategische keuzes die je maakt om ESG-proof te zijn. Wij maken daarbij dankbaar gebruik van Schneider Electric, die op haar beurt een deelname heeft in Planon. Schneider is wereldwijd leider op het gebied van systemen die gebouwen slim kunnen maken, oftewel smart buildings. Planon en Schneider zorgen daarbij voor het verzamelen en vastleggen van de data, terwijl wij als Reasult zorgen voor de analyse van de data. Daardoor kun je in de toekomst kijken en op een goed gefundeerde manier beslissingen te nemen over je portefeuille, de manier waarop je het hebt gefinancierd, of de manier waarop je kunt verduurzamen, om klimaatdoelstellingen en je eigen doelstellingen te realiseren. Wij ondersteunen Altera met twee systemen: een assetmanagement en een taxatiemanagementsysteem.”

ESG de rode draad

Aan het platform van Reasult koppelt Altera haar eigen applicaties. Cyril van den Hoogen legt uit: “Wij hebben een datawarehouse gebouwd, waarop we niet alleen de Reasult producten hebben aangesloten, maar ook diverse openbare bronnen, zoals Kadaster, en bronnen op ESG-gebied zoals Bryder. Dan hebben we ook nog een financieel systeem, die gegevens komen er ook in. Zo hebben we het beste van beide: een oplossing van Reasult in combinatie met onze eigen specifieke applicaties. Zo’n oplossing werkt perfect, ook in de communicatie met de taxateurs. Dat is heel fijn werken.” ESG loopt voor Altera daarbij als een rode draad door de hele informatiestroom, wat ervoor zorgt dat er bijna tot op detailniveau data nodig is. Klaas Bosma: “Dat gaat veel verder dan alleen financieel sturen. Je kunt alleen maar goeie beslissingen nemen als je die informatie in je centrale datawarehouse hebt, maar ook daaruit informatie kunt halen waarop je kunt sturen. Dat is soms nog wel eens een uitdaging. Want je kunt heel veel data hebben, maar geen informatie. Je moet eruit kunnen halen wat voor jouw organisatie relevant is om op te sturen.” Waar Cyril van den Hoogen aan toevoegt: “Voor ons is die informatie essentieel om straks Paris proof te zijn. Je moet wel weten wat de

impact is van je gebouw. Je ziet dat het verzamelen van ESG-data nog best een fenomeen is, want soms is het op individueel niveau lastig om gegevens boven tafel te krijgen. Ook in verband met de AVG, waardoor je bij woninghuurders genoodzaakt bent om deels ook data op postcodeniveau te hanteren. Maar als je kijkt hoeveel meer informatie nu al beschikbaar is dan bijvoorbeeld 3 jaar geleden, dan zie je de enorme vooruitgang die al is geboekt.”

Redactie