



Domein Finance analytics
Dienst Portfolio performance management
Klant Beursgenoteerde vastgoedbelegger
Vraag Kunnen jullie ons helpen bij het beoordelen van de prestaties van de objecten in onze vastgoedportefeuille?

Door beter inzicht betere vastgoedbeslissingen

Deloitte maakte voor een beursgenoteerde vastgoedbelegger inzichtelijk hoe de performance van de objecten met elkaar samenhangt. Hierdoor kan de belegger nu op basis van de feiten strategische keuzes maken. 'Een beter totaaloverzicht leidt tot een beter presterende portefeuille', stellen Oscar van Opstal en Micha Reusen.



Oscar van Opstal, director Real Estate Consulting bij Deloitte, ziet dat vastgoedorganisaties steeds meer behoefte hebben om hun objecten in hun onderlinge samenhang – op portefeuilleniveau – te bezien. ‘Bij beslissingen over aan- en verkopen of investeringen wordt er lang niet altijd naar de portefeuille als geheel gekeken, maar vooral naar het object op zich. Daardoor is er vaak beperkt inzicht in de samenhang tussen objecten en in de bijdrage van de individuele objecten aan de portefeuille in zijn geheel.’

Een internationale beursgenoteerde vastgoedbelegger vroeg Deloitte om hulp bij de verbetering van zijn strategie. Omdat de vastgoedportefeuille daarbij een belangrijke rol speelt, nam Deloitte deze onder de loep met behulp van Innosys, een data-analysetool die de prestaties van de objecten in de portefeuille visueel inzichtelijk maakt. De objecten worden in een matrix geplaatst waarmee hun verhouding ten opzichte van de strategie wordt weergegeven.

‘Om te bepalen wat indicatoren zijn om de objecten te positioneren en welke data we nodig zouden hebben om die indicatoren te kwantificeren, hebben we gesprekken gevoerd met mensen uit verschillende functies binnen de organisatie’, vertelt Micha Reusen, manager bij Deloitte Real Estate Consulting.

De cliënt richt zich met zijn strategie onder andere op kantoor- en winkelobjecten die te transformeren zijn, een hoog rendement opleveren en in bepaalde regio’s gelegen zijn. Reusen: ‘Een indicator van een object is dus de potentie tot transformatie: als die hoog is, levert het object een bijdrage aan de strategie en kan het in portefeuille blijven, is die laag, dan liever niet.’ Andere indicatoren zijn bijvoorbeeld de leegstand, de klanttevredenheid, de bereikbaarheid, de kwaliteit van de omgeving en de onderhoudsstaat van het gebouw.

De voor deze indicatoren benodigde data werd ontsloten vanuit bestaande systemen van de cliënt, maar ook openbare data, zoals die van het CBS, kunnen worden gekoppeld aan Innosys.

‘Voor sommige assetmanagers waren de resultaten verrassend’, zegt Van Opstal. ‘In de matrix zagen zij dat bepaalde objecten die onder hun beheer vielen niet binnen de strategie pasten. Doordat zij vanaf het begin betrokken waren bij het vaststellen van de indicatoren en mee waren genomen in onze werkwijze, was de acceptatie van onze analyse groot.’

De CEO van de organisatie waarvoor Deloitte dit deed was zeer enthousiast. ‘En dat is niet zo vreemd’, zegt Van Opstal. ‘Hiermee kan hij veel tijd besparen en heeft hij een objectieve tool in handen die hem helpt in zijn besluitvorming. Daarnaast kunnen ook zijn assetmanagers betere plannen maken voor de objecten. Binnen de hele organisaties worden hierdoor objectievere en dus betere keuzes gemaakt.’

