



Integrale vastgoedsturing met AiBATROS

AiBATROS onderscheidt zich van andere portfolio- en assetmanagementoplossingen door het efficiënt genereren van inzicht in de vastgoedportefeuille en de intelligente rekenkern. Deze rekenkern bepaalt op basis van de diverse vastgoeddata uit verschillende bronnen, waaronder de staat van het gebouw en elementen uit Plato of andere MJOB software, de benodigde onderhouds- en investeringsmaatregelen van voorgestelde strategieën.

Samen met het door Aareon en Finance Ideas ontwikkelde Trace Investering en AiBATROS® krijgt u een krachtige tool in handen om het proces van vastgoedsturing te doorlopen en kunnen hiermee concrete complex strategieën worden opgesteld die volledig in lijn liggen met de (maatschappelijke) portefeuilledoelstellingen.

Vastgoeddata en dashboards

Woningcorporaties hebben tot op heden weinig tot geen inzicht in de kenmerken en prestaties van de vastgoedportefeuille. Portefeuilles zijn groot en data vaak onvolledig, onbetrouwbaar en/of staan op veel verschillende plekken. Goede vastgoedsturing begint dus met het verzamelen van alle benodigde vastgoeddata. Met behulp van data vanuit het ERP, MJOB en Waarderingssoftware kan inzicht gecreëerd worden in de vastgoedportefeuille. Hoe staat het vastgoed erbij en hoe presteren de complexen? Dit wordt inzichtelijk doordat vastgoed-, huur- en elementgegevens opgehaald worden vanuit de verschillende informatiesystemen. Aan de hand van dashboards worden deze gegevens voor alle benodigde medewerkers altijd, overal en op de gewenste wijze, inzichtelijk gemaakt. Of dat nu via desktop, tablet of smartphone is, AiBATROS® is beschikbaar.

Aan de hand van deze ingelezen of ingevoerde data worden dus portefeuilleoverzichten, complexoverzichten, complexbeheerplannen en uiteindelijk ook planningsoverzichten inzichtelijk. Alles ingedeeld naar de thema’s zoals vastgoedkenmerken, staat van het vastgoed, verhuurbaarheid, leefbaarheid, waardering & rendement, onderhoud(begroting) en strategieën. Uiteindelijk is dit vooral te gebruiken bij complexsessies, waarbij iedereen tegelijk dezelfde data

kan zien, hetgeen strategische beslissingen over het vastgoed ten goede komt. Al deze data kunnen daarna ook gebruikt worden voor prestatieanalyses in de zogenaamde hold/investmatrix.

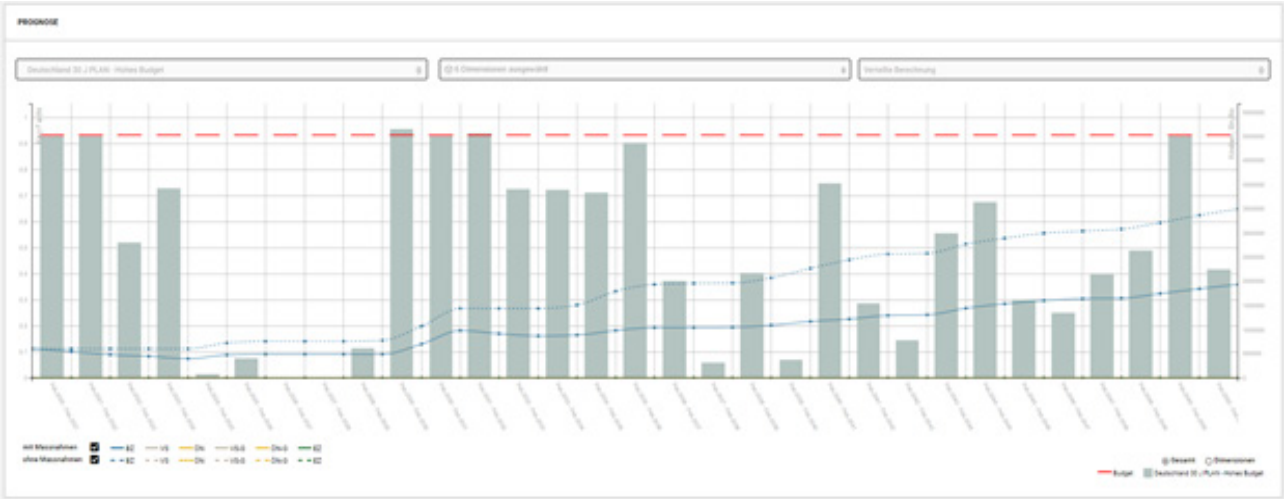
Portfolioanalyse

Alle vastgelegde data kunnen ingericht worden als een perspectief en leiden tot een bepaalde prestatiescore. Zo kan bijvoorbeeld een leefbaarheidsscore afgezet worden tegen een score over duurzaamheid of een rendement tegen een conditiescore van complexen. Door deze systematiek wordt het vastgoed gecategoriseerd en

kunnen strategieën afgeleid worden. Afhankelijk in welk kwadrant een complex in de matrix wordt ingedeeld, zal dan een strategie afgeleid/voorgesteld worden. Daarbij krijgt u de keuze om deze strategie over te nemen of juist niet. Op deze manier kan een uitgebreide scorematrix samengesteld worden die ondersteunt bij het kiezen van de juiste strategie voor ieder complex. Uiteraard kan er altijd vooraf al een strategie gekozen zijn of er kan nog van strategie gewisseld worden.

Overweging en keuze complexstrategie

Ongeacht een eerder (handmatig) gekozen strategie worden alle ingeregelde strategieën doorgerekend. Dit maakt het eenvoudig om de gekozen strategie af te zetten tegen alle andere strategieën. Dit kan dan op basis van kosten vergeleken worden, maar er kan ook een andere keuze gemaakt worden op basis van het verwachte effect op het rendement of een van de eerder gekozen aspecten. Op die manier kan er dus ook nog een strategiewissel ontstaan, die duurder is om uit te voeren, maar wel gewenste (maatschappelijke) effecten haalt.



Prognosesimulatie

Gezien de grote investeringsopgave dienen er keuzes gemaakt te worden. Kan elke strategie wel uitgevoerd worden binnen de budgetten en behalen we daarmee de juiste resultaten? Met behulp van de prognosesimulatie kan dit duidelijk worden! Middels een gegenereerd voorstel krijgen alle strategieën een uitvoeringsjaar toegewezen. Dit rekening houdend met degradatie van het complex en bijbehorende elementen én het maximale budget per jaar. Zo is in onderstaande grafiek zichtbaar wat het conditieverloop is wanneer er géén maatregelen uitgevoerd worden ten opzichte van wanneer dit wel gebeurt. En worden bepaalde maatregelen van een strategie uitgesteld wanneer het maximale budget bereikt is. Ook hier is de keuze of de simulatie overgenomen wordt of dat er handmatig keuzes gemaakt worden voor het uitvoeringsjaar van de strategie.

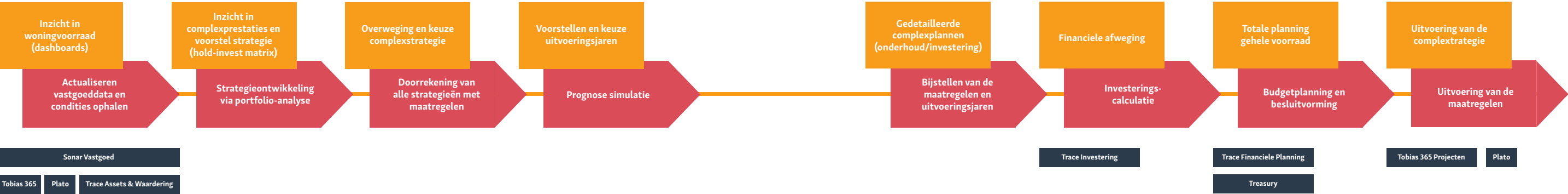
Gedetailleerde complexplannen bijstellen

Na het automatisch of handmatig vaststellen van alle complexstrategieën en uitvoeringsjaren kunnen maatregelen nog verder bijgesteld worden. Zo kunnen hier verhoudingen van onderhoud en investeringen bijgestuurd worden of bepaalde maatregelen inhoudelijk aangepast worden.

Financiële afwegingen en totale planning

Om een compleet beeld te krijgen van de complexbegroting dient de investering doorgerekend te worden op basis van het meeste recente handboek modelmatig waarderen. De onderhoudsnormen en investeringskasstromen kunnen daarom naar Trace Investering om daar de rendementen vóór en na ingreep te berekenen. Op basis van deze uitkomsten kan de strategie in AiBATROS® nogmaals overwogen worden om uiteindelijk tot een totale begroting te komen voor de (deel)portefeuille. Deze totale begroting zal Trace Financiële Planning of een andere financiële meerjarenbegroting oplossing in gaan.

Voor de uitvoering van de complexstrategie gaat (een gedeelte van) de begroting (via de MJOB) naar de projectadministratie in het ERP-systeem. Daar zullen vervolgens projecten en budgetten gemaakt worden en zal realisatie geadministreerd worden. Hierna zullen alle vastgoeddata geüpdate worden en kan de integrale cyclus van vastgoedsturing weer opnieuw starten. AiBATROS is vanaf eind 2021 als Nederlandse SaaS-oplossing beschikbaar.



Aareon NL

Cornelis Houtmanstraat 36
7825 VG EMMEN

Postbus 2036
7801 CA EMMEN

tel.: +31 (0)88 242 0 242
www.aareon.nl