

REPUBLIC

De impact van de datarevolutie op vastgoedbeslissingen

Marten Middendorp | Republic
Vastgoedconferentie Algemene Rekenkamer
16 november 2017

Republiq: 50/50 data en consultancy



Big data revolutie

“Betere data en data-verwerking helpen **overheden om ontwikkelingen** beter te monitoren. Dit zorgt ervoor dat **gemaakte beslissingen evidence based** zijn en dus een hoge betrouwbaarheid hebben. Een echte data-revolutie bouwt op zowel bestaande als nieuwe databronnen en **integreert de bewijzen volledig** in het besluitvormingsproces.”



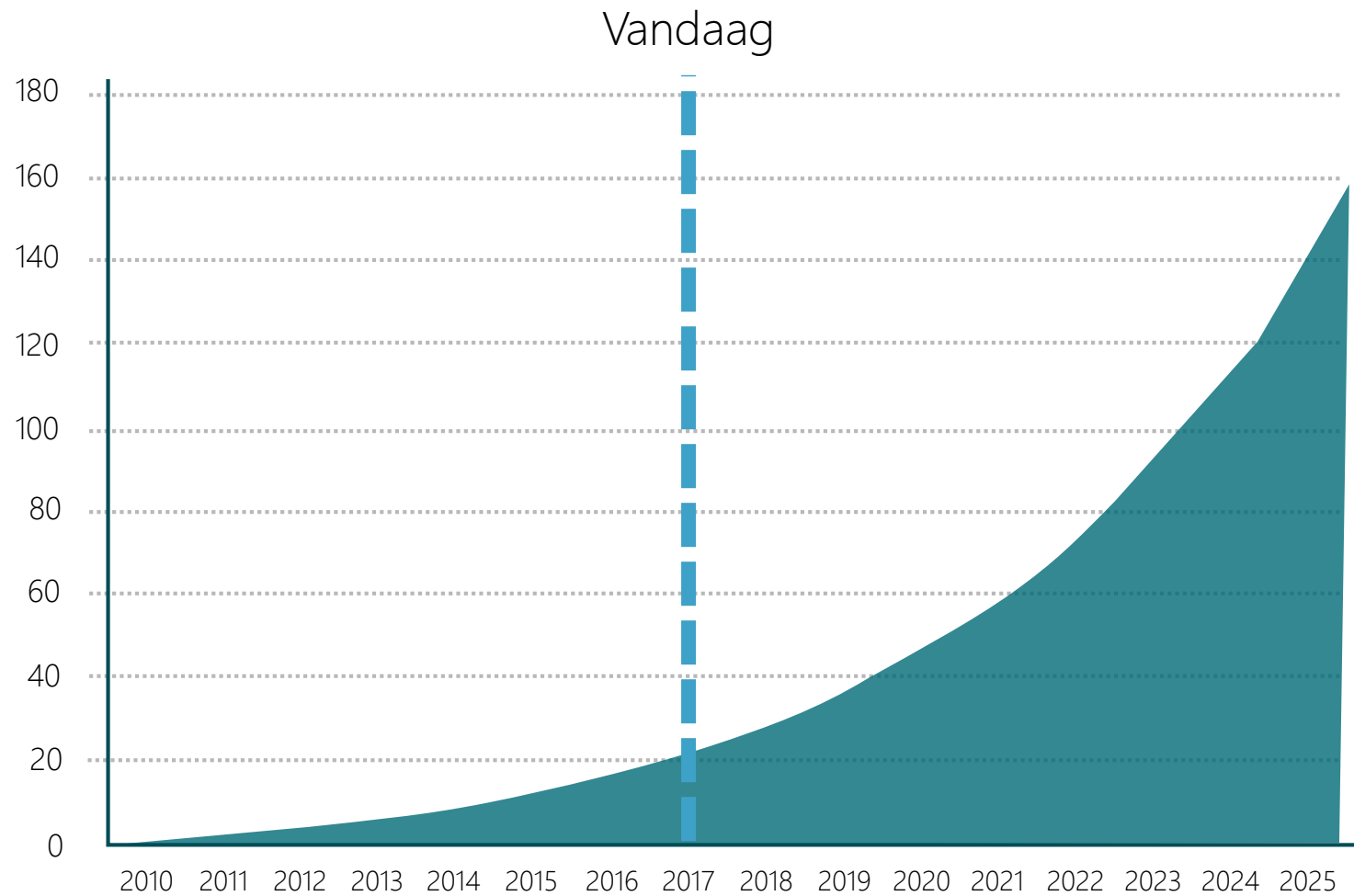
2015 - Call to action
Big Data Revolutie door
het High Level Panel

Doelmatig?

Inhoud

- Big data als accelerator voor evidence based vastgoedsturing
- Smart City
- Geen toekomstmuziek, maar vandaag toepasbaar:
 - IoT en sensoren voor efficiënt gebruik van ruimte
 - van woonvisie naar prestatieafspraken, vastgoedsturing voor corporaties
 - al het maatschappelijk vastgoed in beeld, smart city Rotterdam en Groningen
- 6 gevolgen van big data

Er komt steeds meer data beschikbaar



De kansen van big data



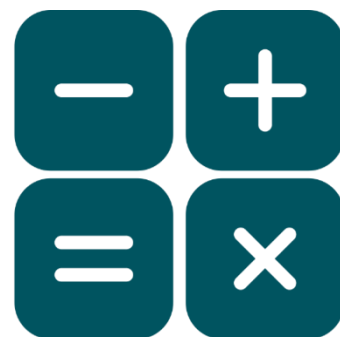
De kansen van big data

Data



Komt steeds meer openbaar
 Wordt automatisch vergaard
 Kan sneller worden gekoppeld
 Krijgt waarde

Algoritmes



Niet altijd hogere wiskunde
 Op zoek naar patronen
 Vaker voorspellend

Dashboards



Sneller, makkelijker, leuker
 Meebeleven, zelf *klooien*

Beslissingen

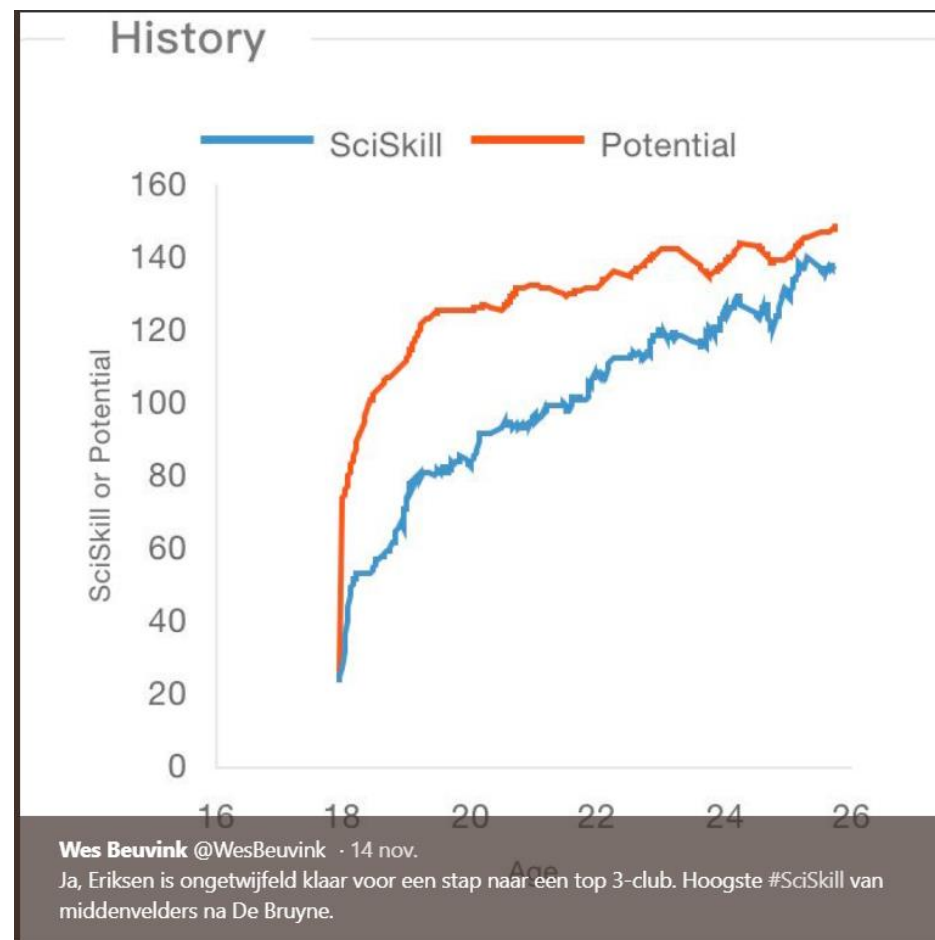
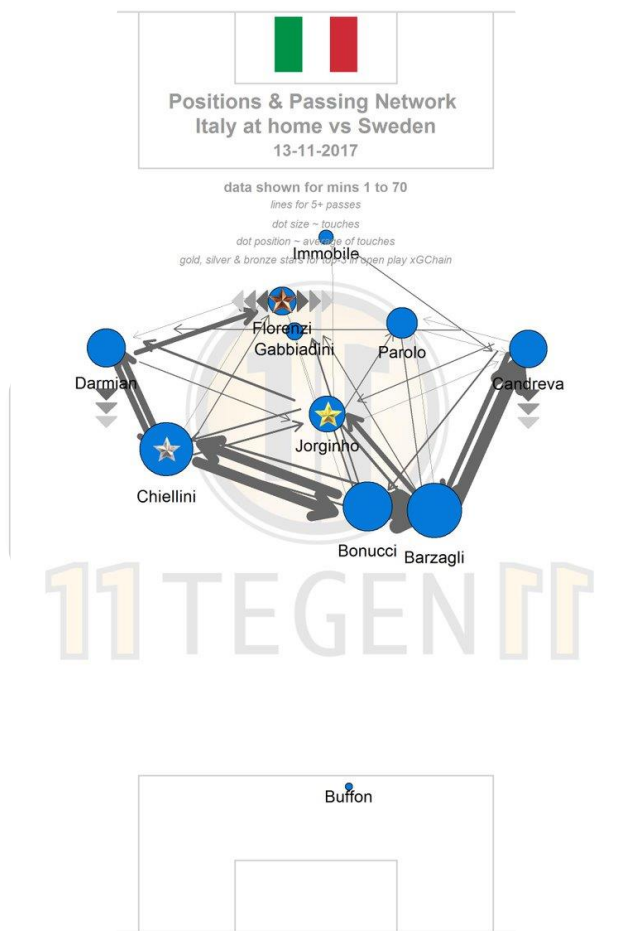


Evidence based
 Smart cities

Datarevolutie op het voetbalveld



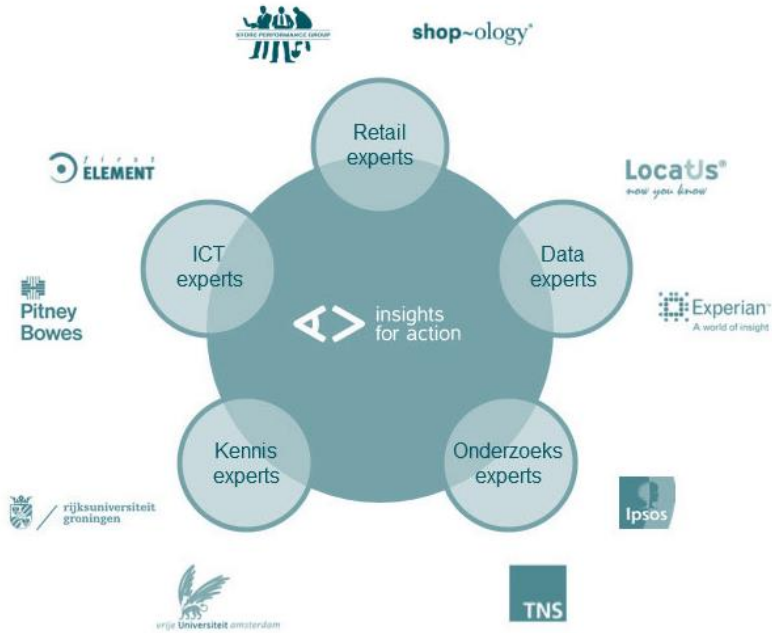
Datarevolutie op het voetbalveld



Data revolutie in het vastgoedbeheer



Data revolutie bij beleidsontwikkeling



1. Pand



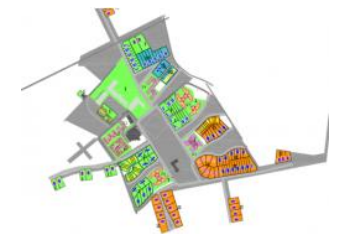
2. Straat



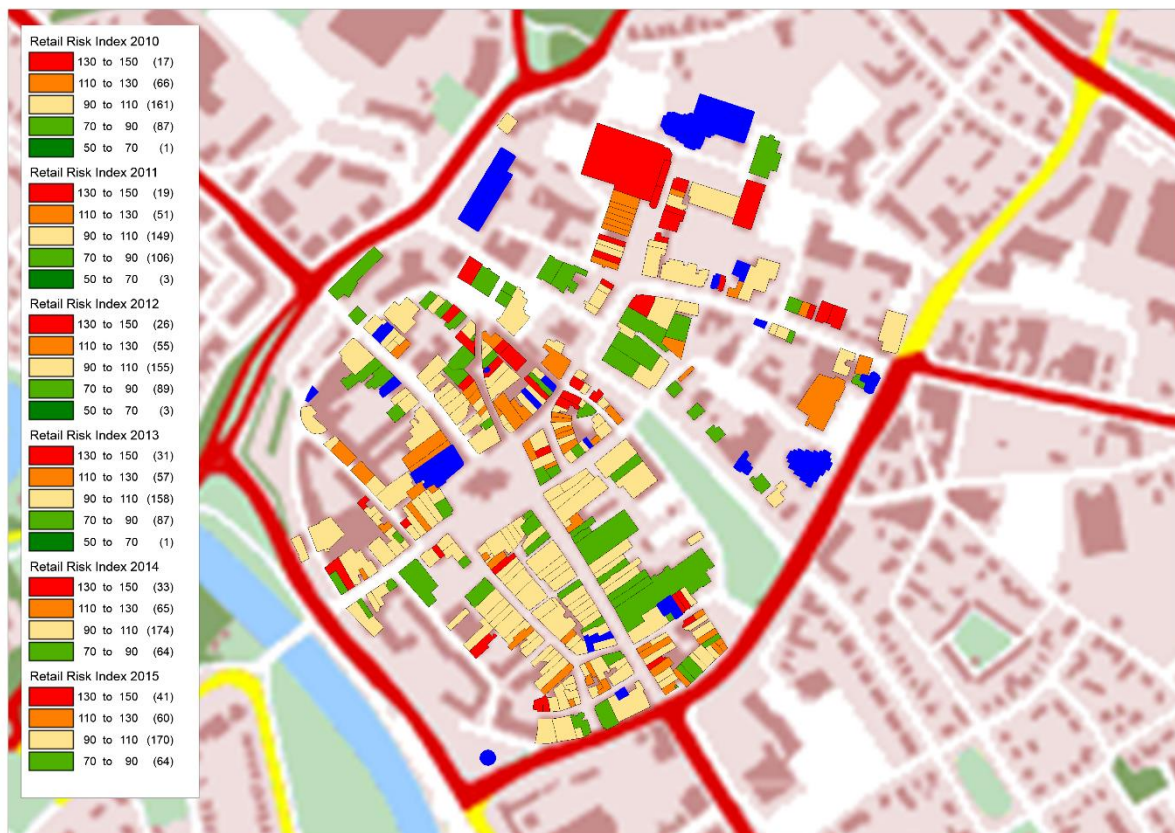
3. Branche



4. Markt



Data revolutie bij beleidsontwikkeling

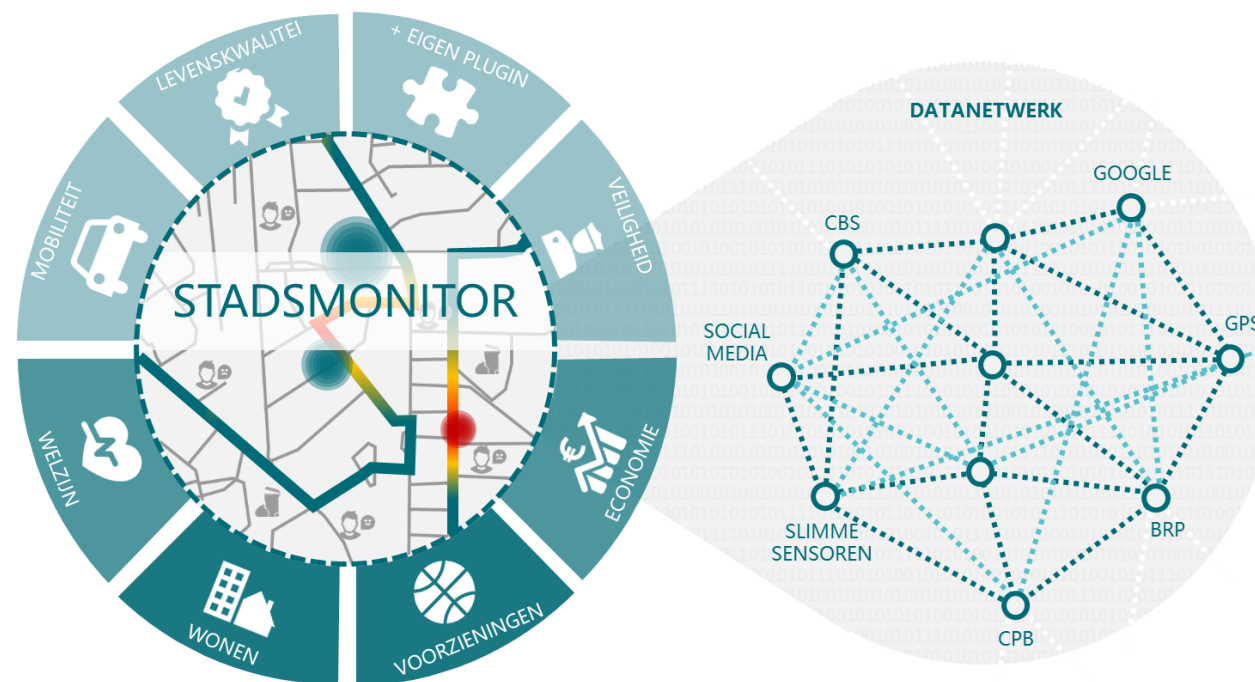


Strategische vastgoedsturing: big data de laatste zet?



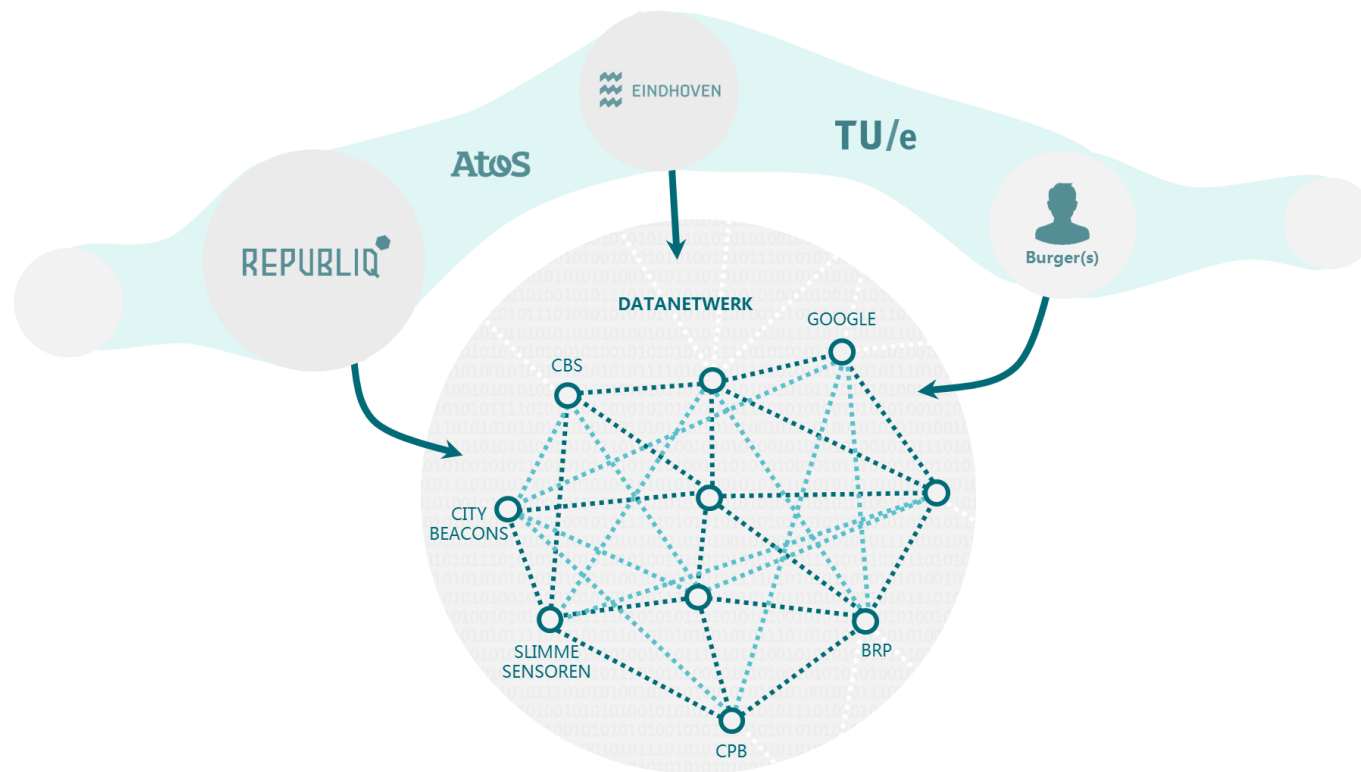
Smart City

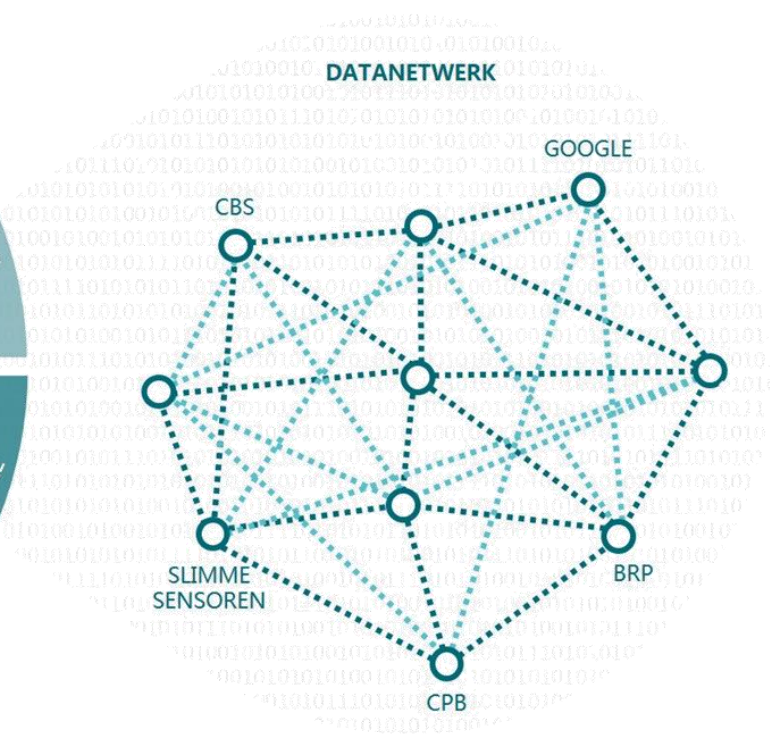
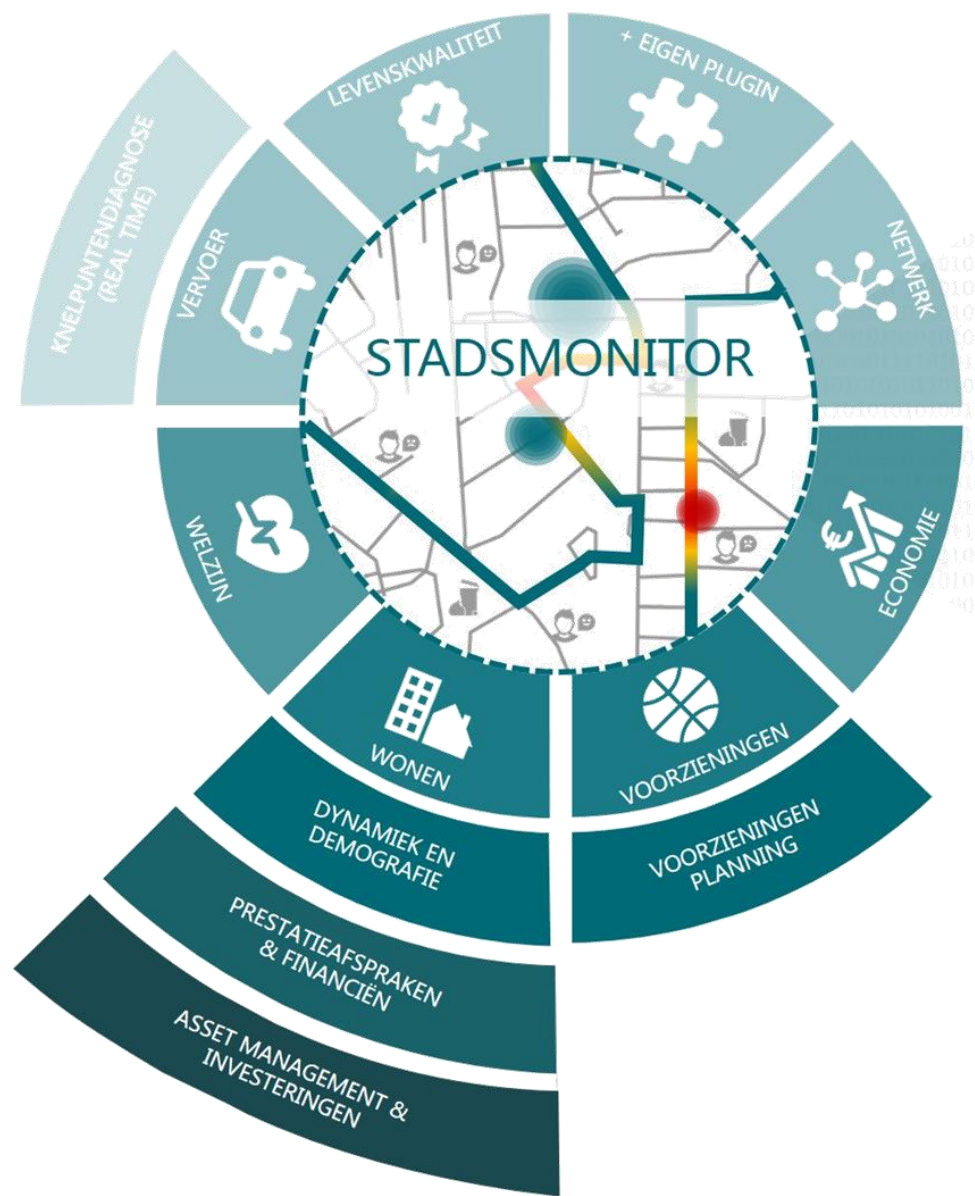
- De vraag is niet meer of we de data beschikbaar hebben, maar wat we er mee gaan doen
- De beschikbare data + de juiste vragen = bruikbare inzichten
- Overheid is het logische kristallisatie punt, hier komt alle data samen, dit versterkt de regierol
- Overheid stimuleert innovatie en ziet toe op openheid en toegankelijkheid van data



Smart City Ecosysteem

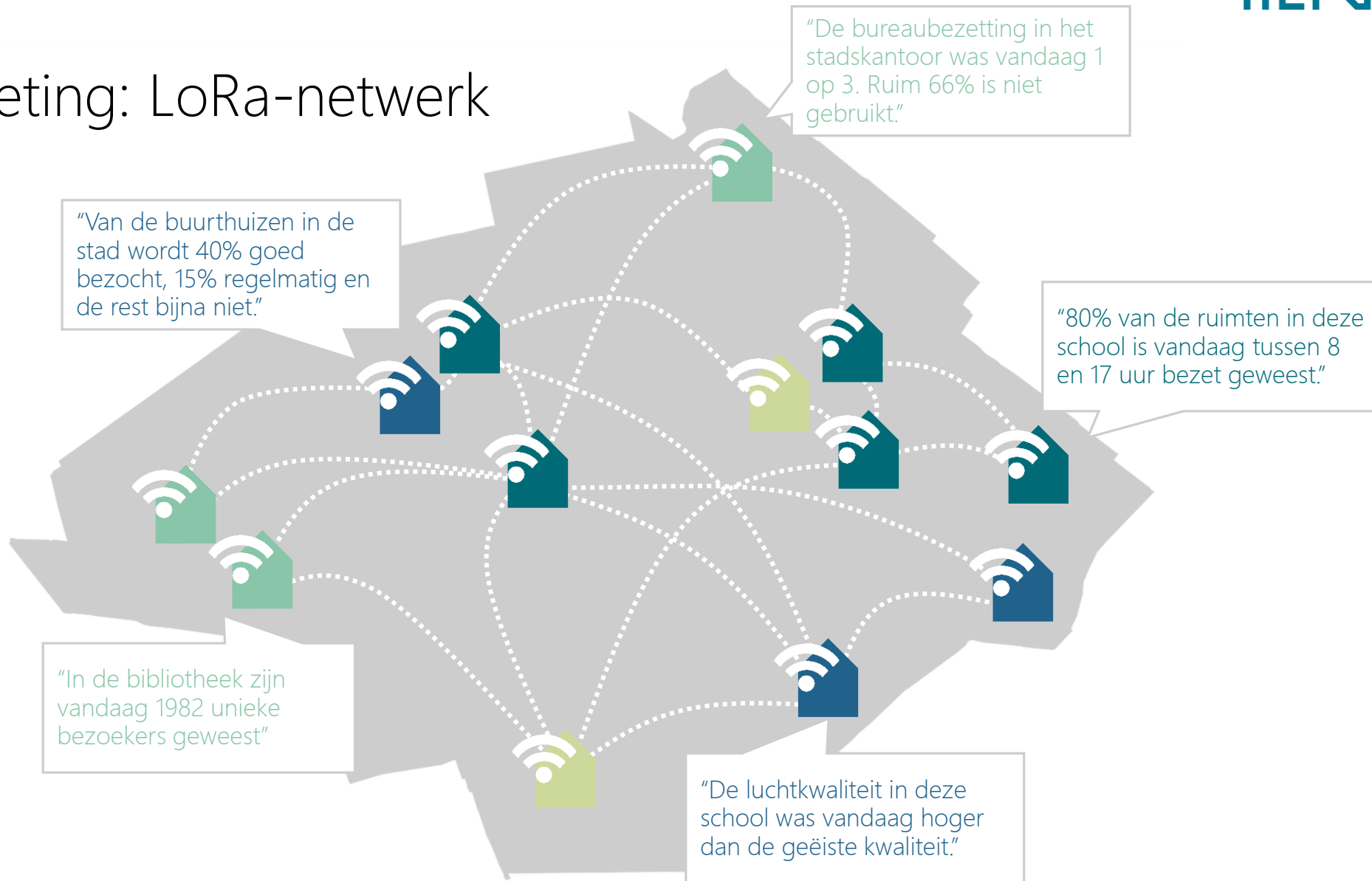
Met het Internet of Things groeit het datanetwerk elke dag. Een dynamisch open datanetwerk waarvan we nog lang niet alle toepassingen kennen. In een Smart City Ecosysteem werken partners samen aan slimme toepassingen voor deze data. De overheid stimuleert ontwikkeling en garandeert dat data open is en kan worden hergebruikt.





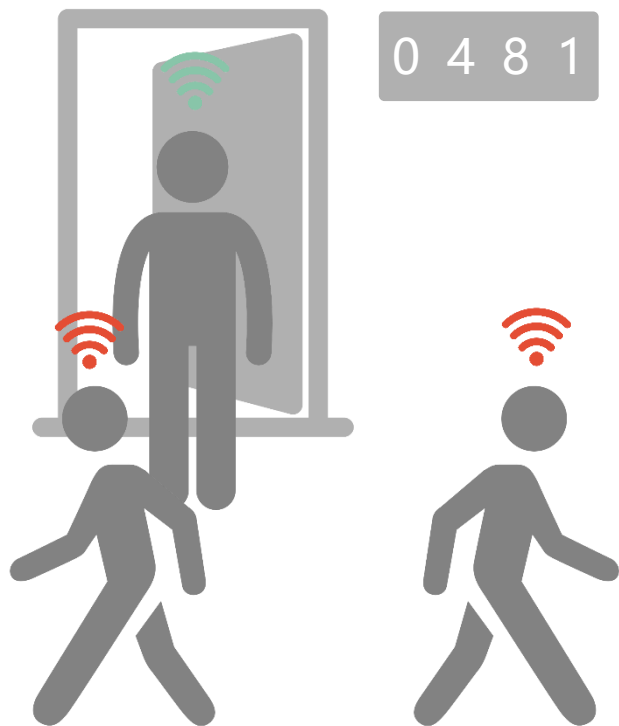
Slimme vastgoedbeslissingen
Efficiënt ruimtegebruik met sensoren

Sensormeting: LoRa-netwerk

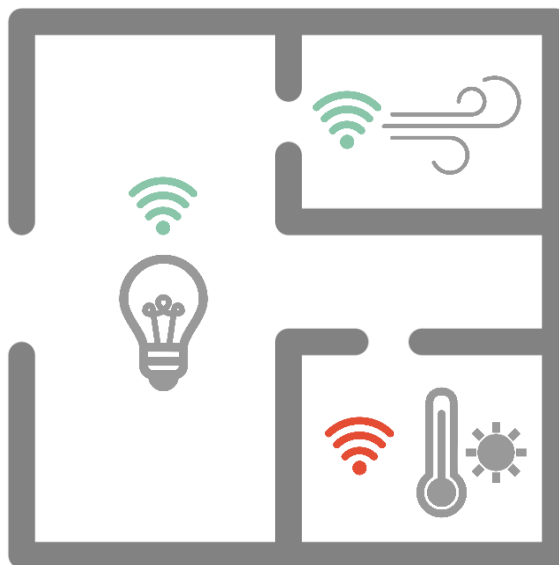


Sensormeting: metingen per ruimte

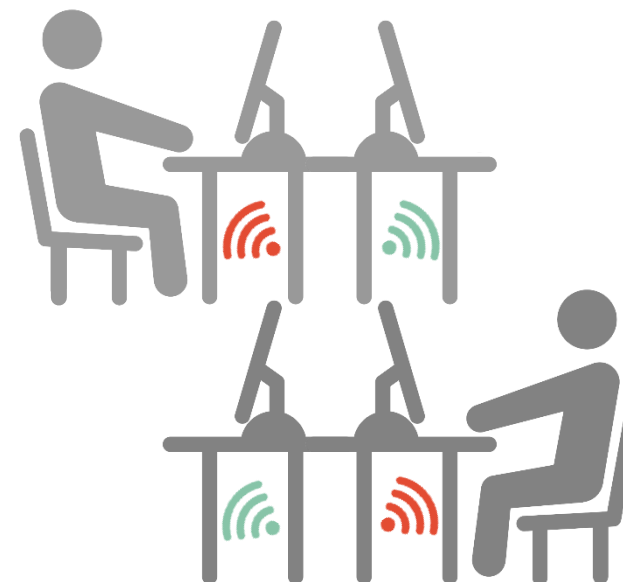
Ingang: bezoekers



Binnenruimten: klimaat

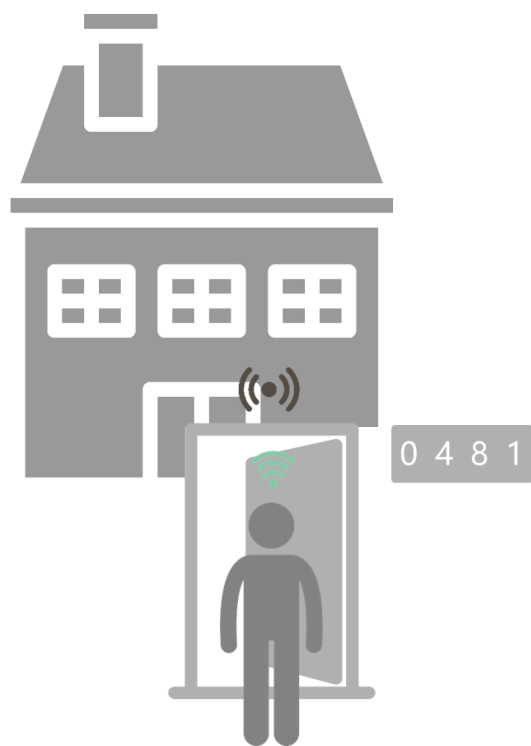


Werkplek: bezettingsgraad

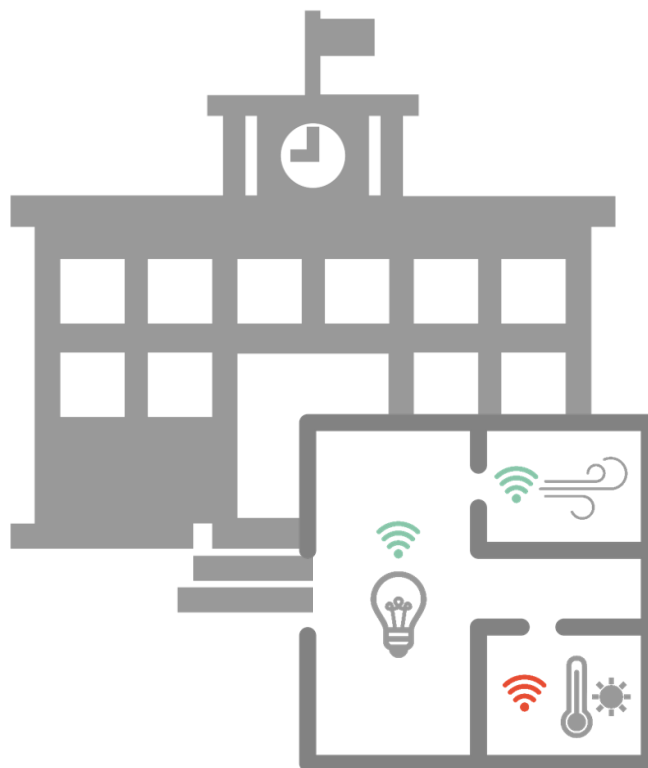


Sensormeting: meting per gebouwtype

Buurthuis: bezoekers/passanten



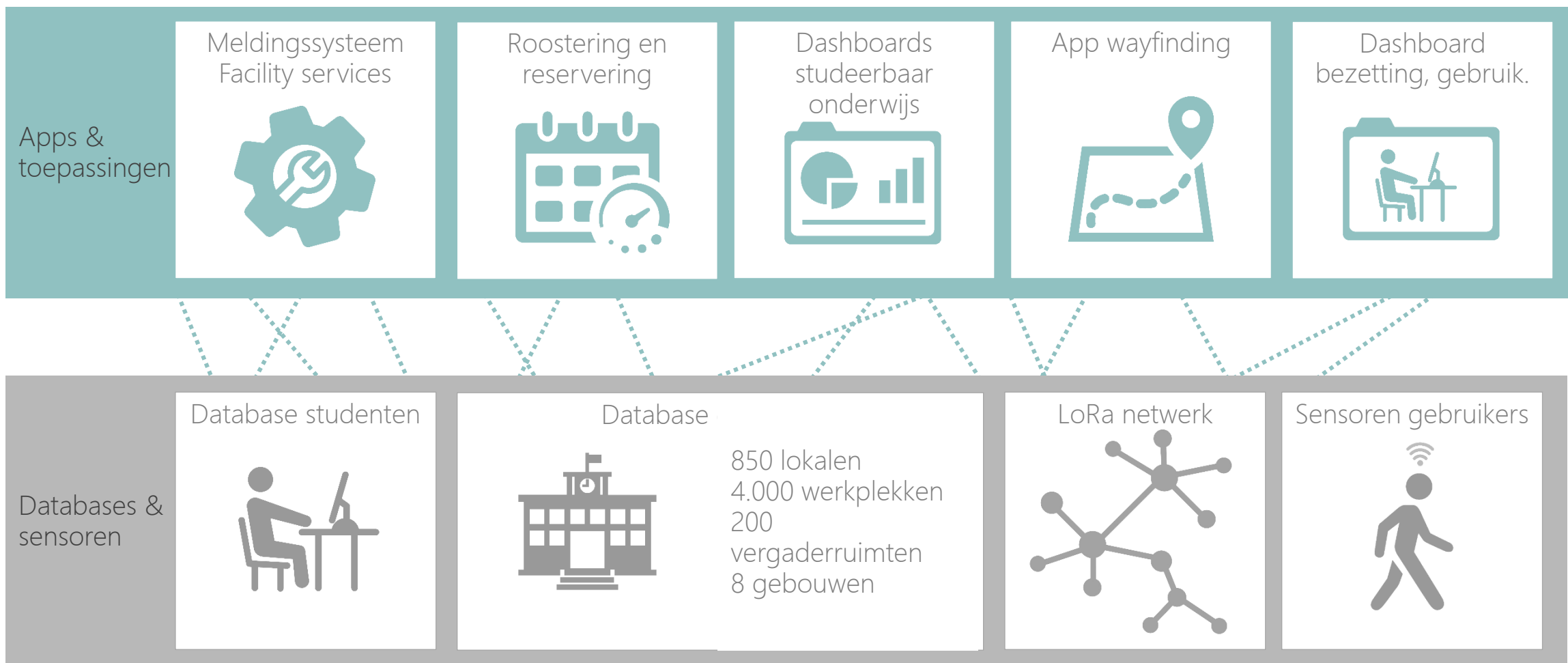
School: binnenklimaat



Stadskantoor: werkplekbezetting



Hogeschool van Amsterdam



Hogeschool van Amsterdam



Hogeschool van Amsterdam

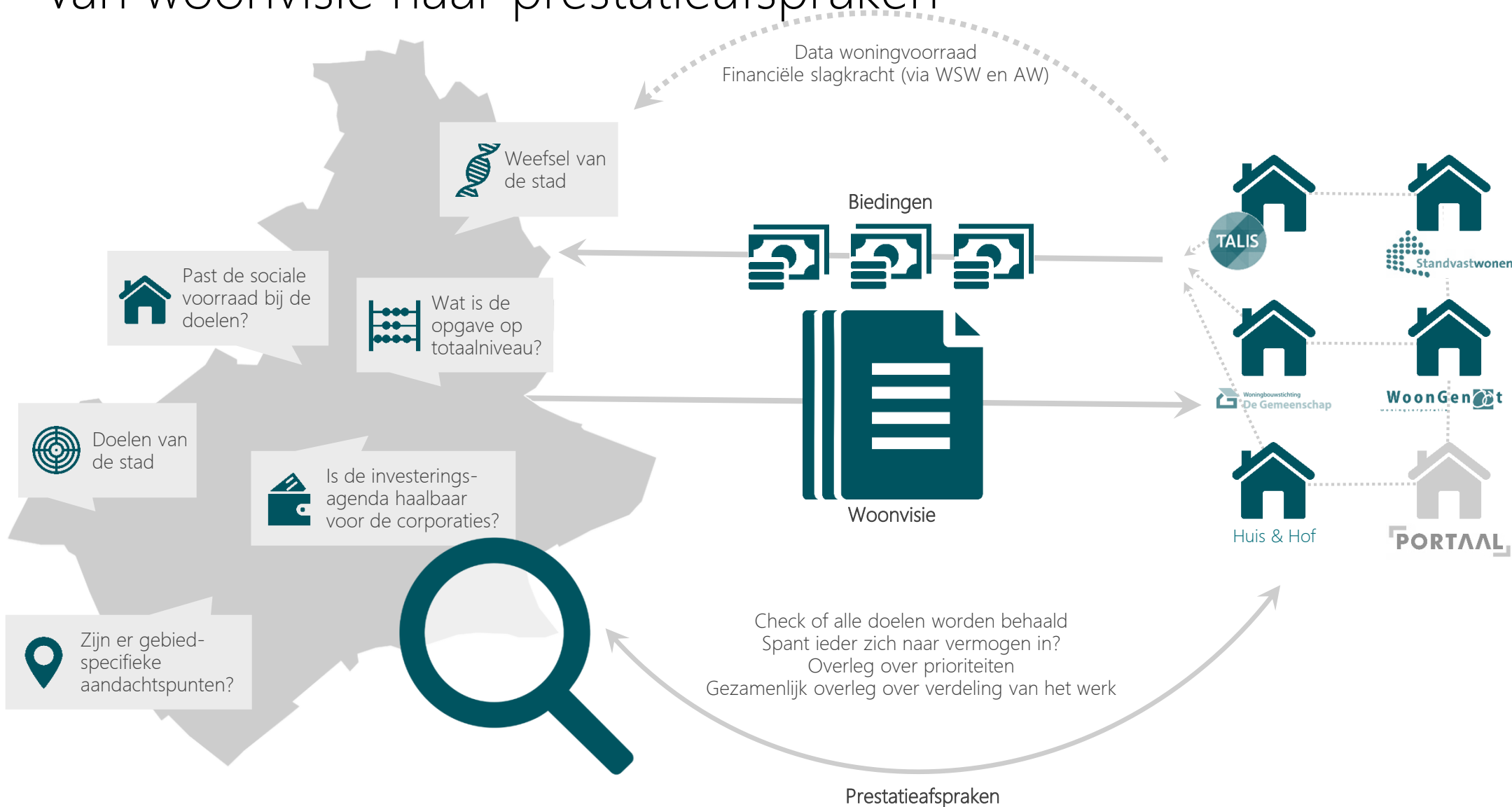
- Slimmer roosteren
- Managementinformatie over bezetting en benutting
- Argumenten bij verzoeken voor functionele aanpassingen
- Wat is een populaire werkomgeving?
- Hoe verandert het onderwijs? Hoe verschilt het onderwijs?
- Efficiënter schoonmaken
- Live informatie: het is nu druk in de bibliotheek, op de 3^e zijn studieplekken vrij

Conclusie


- Eenvoudig, geen toekomstmuziek
- Opschaalbaar
- Zorg dat je toegang hebt tot data, dat opent de weg voor bredere toepassing
- Investering verdient zich snel terug
 - inzicht voor betere vastgoedbeslissingen
 - inzicht voor slimmer beheer
 - inzicht voor handiger gebruik van ruimte

Slimme vastgoedbeslissingen
De juiste portefeuillekeuzes met eigen- én gebiedsdata

Van woonvisie naar prestatieafspraken



Weefsel van de stad




Leefbaarometer
+ ontwikkeling




Woonmilieus



Gebieds
prioriteiten



Inkomen




Werkloosheid




Waarde
+ ontwikkeling



Voorzieningen




Zorgconsumptie




Voldoet de voorraad? Beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit



Doelgroep, voorraad en demografie



Wachlijst



Betaalbaarheid



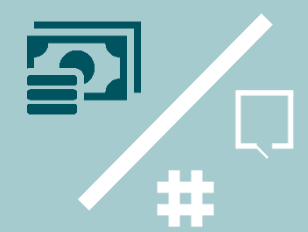
Passendheid + ontwikkeling




Woonquote



Bouwjaar



Huur per punt of per m²



Energielabel



Toegankelijkheid



Werkloosheid

Context | Omgeving

Stadlander

Gemeente
Bergen op Zoom

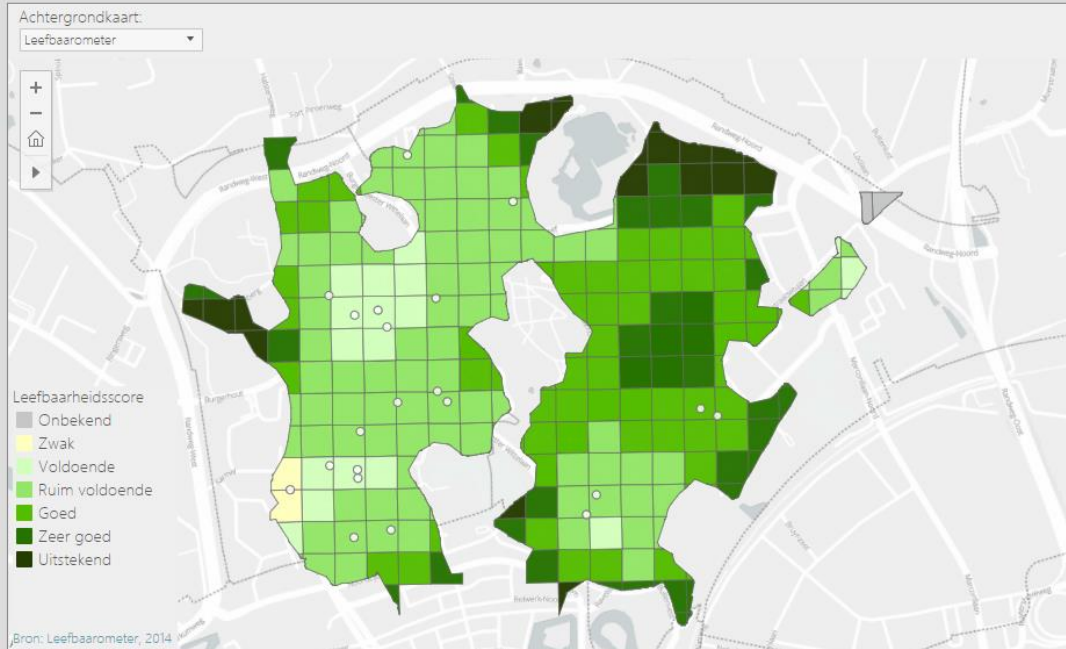
Wijk
Wijk 01 Bergen op Zoom...

Filter wijk resetten

Geselecteerd(e) gebied(en)



Er is in totaal 1 regio geselecteerd. Deze selectie omvat 1.077 VHE (21 complexen).

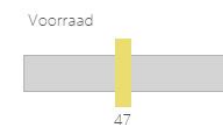
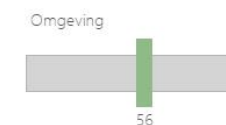
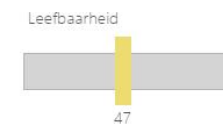
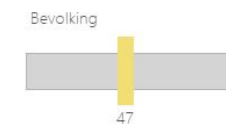


Wijkscore



De wijkscore geeft een beeld van de wijk in landelijk perspectief. Op basis van veertig indicatoren (waaronder inkomen, woningwaarde en woonquote) in vier categorieën wordt de wijk beoordeeld. Een score van 50 betekent dat de wijk het gemiddeld doet in landelijk perspectief. Hoe groter de afwijking richting 0, hoe minder de wijk (op dat onderdeel) scoort. Hoe groter de afwijking naar 100, hoe beter de wijk (op dat onderdeel) scoort.

Bron: Republic, 2017



Analyse

Kwantiteit

Kwaliteit

Complex

Vraag en aanbod

Omgeving

Strategie

Resultaat

Samenvatting

Kwantiteit en ingrepen

Financiën

Doelstellingen

Prestatieafspraken

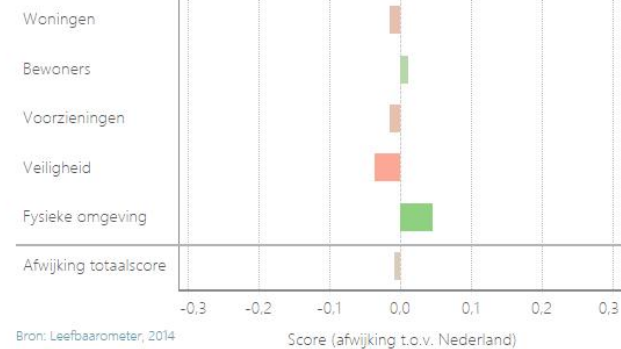
Hulp en info

Gemiddelde leefbaarheidscore van de wijk(en)



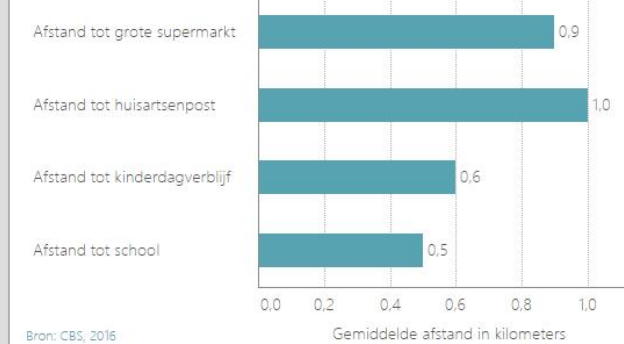
Bron: Leefbaarometer, 2014

Onderliggende scores leefbaarometer



Bron: Leefbaarometer, 2014

Gemiddelde afstand tot voorzieningen



Bron: CBS, 2016

Deelportefeuille | Kwantiteit

Stadlander

Analyse

Kwantiteit

Kwaliteit

Complex

Vraag en aanbod

Omgeving

Strategie

Resultaat

Samenvatting

Kwantiteit en ingrepen

Financiën

Doelstellingen

Prestatieafspraken

Hulp en info

REPubLIQ

Werkgebied
Bergen op Zoom - West

Gemeente
Bergen op Zoom

Wijk
(All)

Buurt
(All)

Energielabel
(All)

Woningtype
(All)

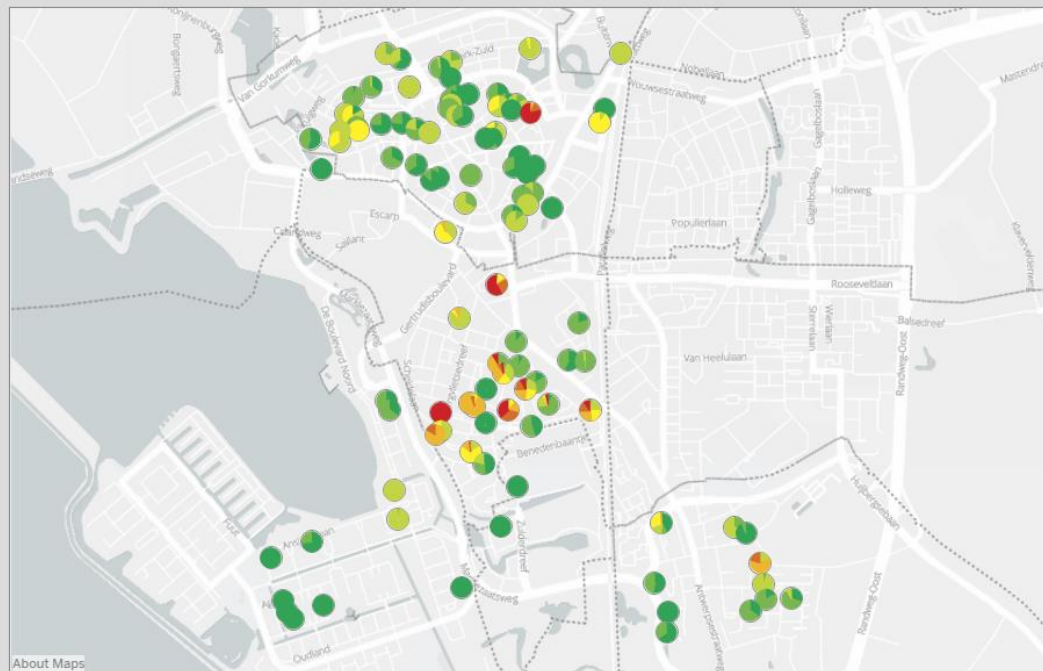
Bouwjaar
(All)

GBO
(All)

Strategie
(All)

Huurklasse
(All)

Alle filters resetten

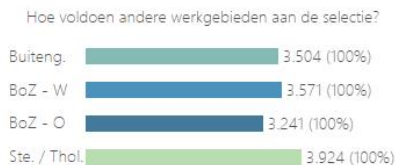


3.571 VHE

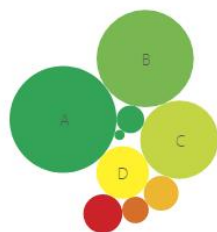
100,0% van de deelportefeuille valt binnen de gekozen selectie. (In totaal zitten er 3.571 VHE in deelportefeuille Bergen op Zoom - West)

106 complexen

100,0% van de deelportefeuille valt binnen de gekozen selectie. (In totaal zitten er 106 complexen in deelportefeuille Bergen op Zoom - West)



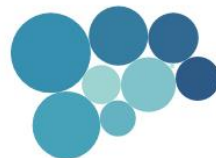
Energielabel



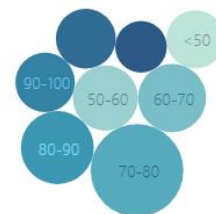
Woningtype



Bouwjaar



GBO



Strategie



Huurklasse



Sterscore



- Stadlander
- Analyse
- Kwantiteit
- Kwaliteit
- Complex**
- Vraag en aanbod
- Omgeving
- Strategie
- Resultaat
- Samenvatting
- Kwantiteit en ingrepen
- Financiën
- Doelstellingen
- Prestatieafspraken
- Hulp en info

Complex

Complex: 11110331

Laat in de kaart zien: Alleen het gekozen complex

Kleur VHE's naar: Energielabel

Legenda Energielabel

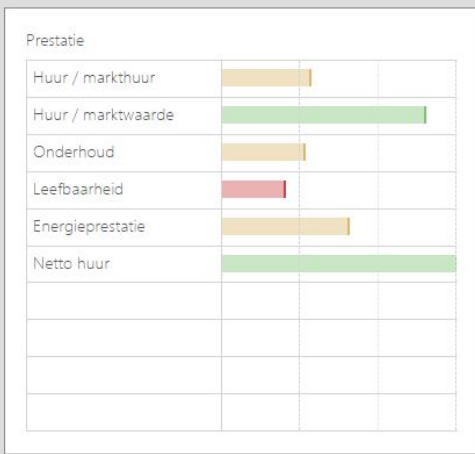
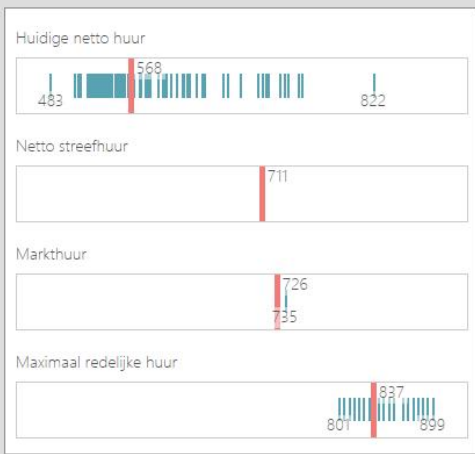
- A
- B
- C

Globespotter laden

*Of klik op een VHE in de kaart voor een specifiek adres.

Complexgegevens

Algemeen	Aantal VHE	81
	GBO	120
	Bouwjaar	1967
	Mutatiegraad	5,00%
	WWS-punten	169
Huur	Netto huur	595
	Huurdoel	711
	Maximale huur	837
	Markthuur	726
Waarde	Marktwaarde	99.312
	WOZ-waarde	144.370
Rendement	Direct rendement	2 %
	Indirect rendement	1 %
	Totaal rendement	3 %
Onderhoud	MJOB 10 jaar/VHE	594
	MJOB 30 jaar/VHE	288



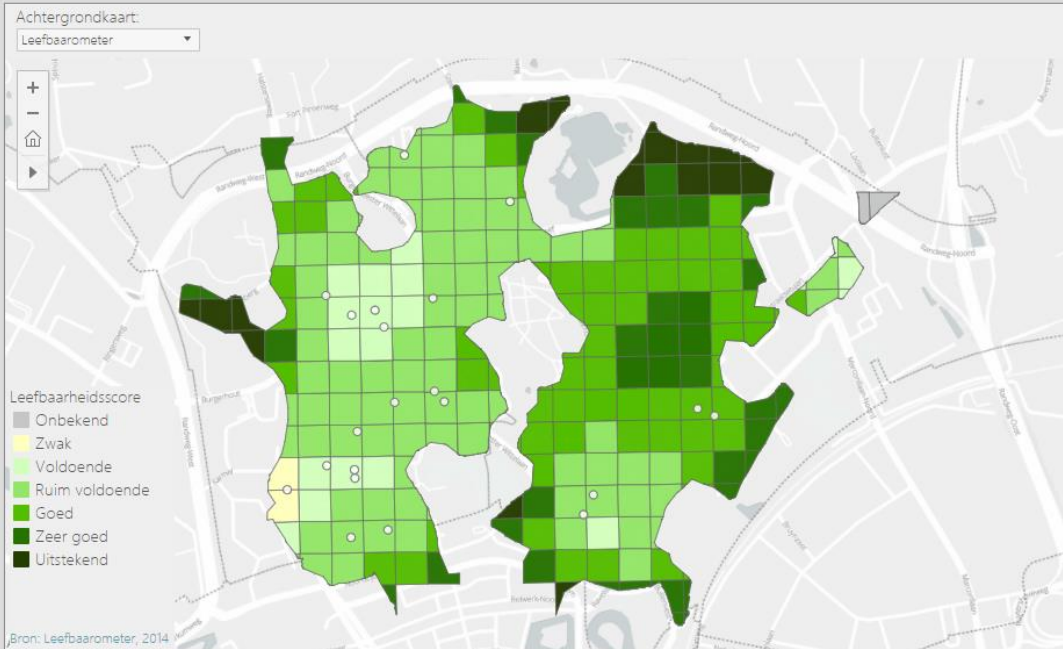
Context | Omgeving

Stadlander

Gemeente
Bergen op Zoom

Wijk
Wijk 01 Bergen op Zoom...

Filter wijk resetten



Geselecteerd(e) gebied(en)



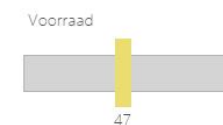
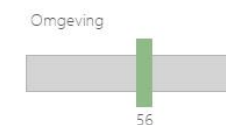
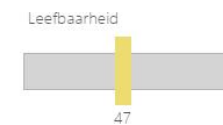
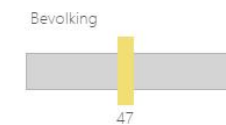
Er is in totaal 1 regio geselecteerd. Deze selectie omvat 1.077 VHE (21 complexen).

Wijkscore



De wijkscore geeft een beeld van de wijk in landelijk perspectief. Op basis van veertig indicatoren (waaronder inkomen, woningwaarde en woonquote) in vier categorieën wordt de wijk beoordeeld. Een score van 50 betekent dat de wijk het gemiddeld doet in landelijk perspectief. Hoe groter de afwijking richting 0, hoe minder de wijk (op dat onderdeel) scoort. Hoe groter de afwijking naar 100, hoe beter de wijk (op dat onderdeel) scoort.

Bron: Republic, 2017



Analyse

Kwantiteit

Kwaliteit

Complex

Vraag en aanbod

Omgeving

Strategie

Resultaat

Samenvatting

Kwantiteit en ingrepen

Financiën

Doelstellingen

Prestatieafspraken

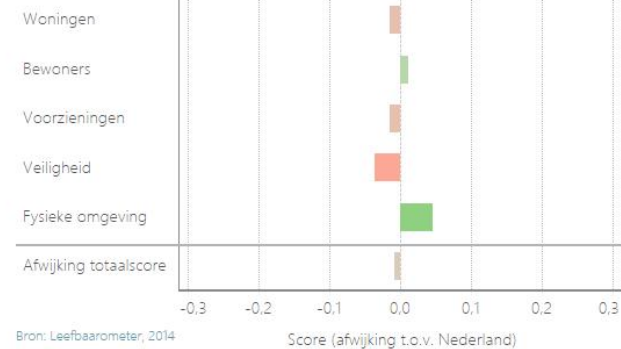
Hulp en info

Gemiddelde leefbaarheidscore van de wijk(en)

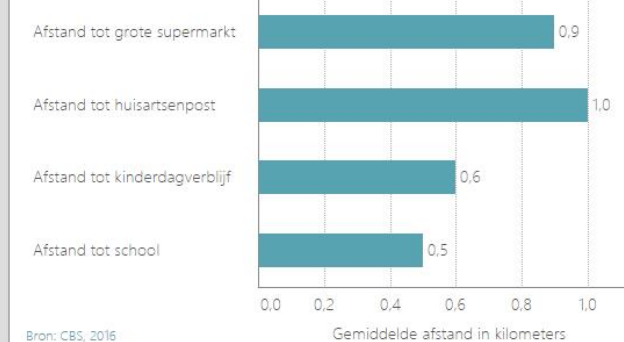


Bron: Leefbaarometer, 2014

Onderliggende scores leefbaarometer

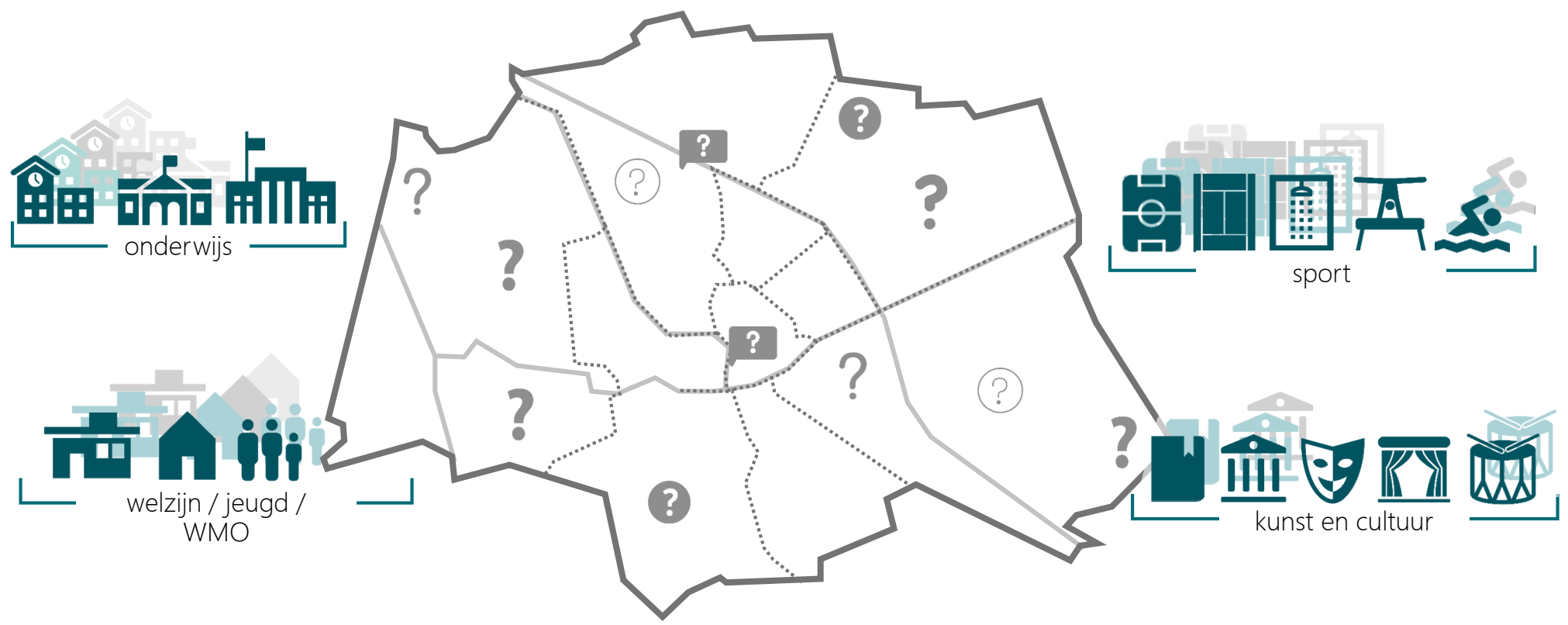


Gemiddelde afstand tot voorzieningen

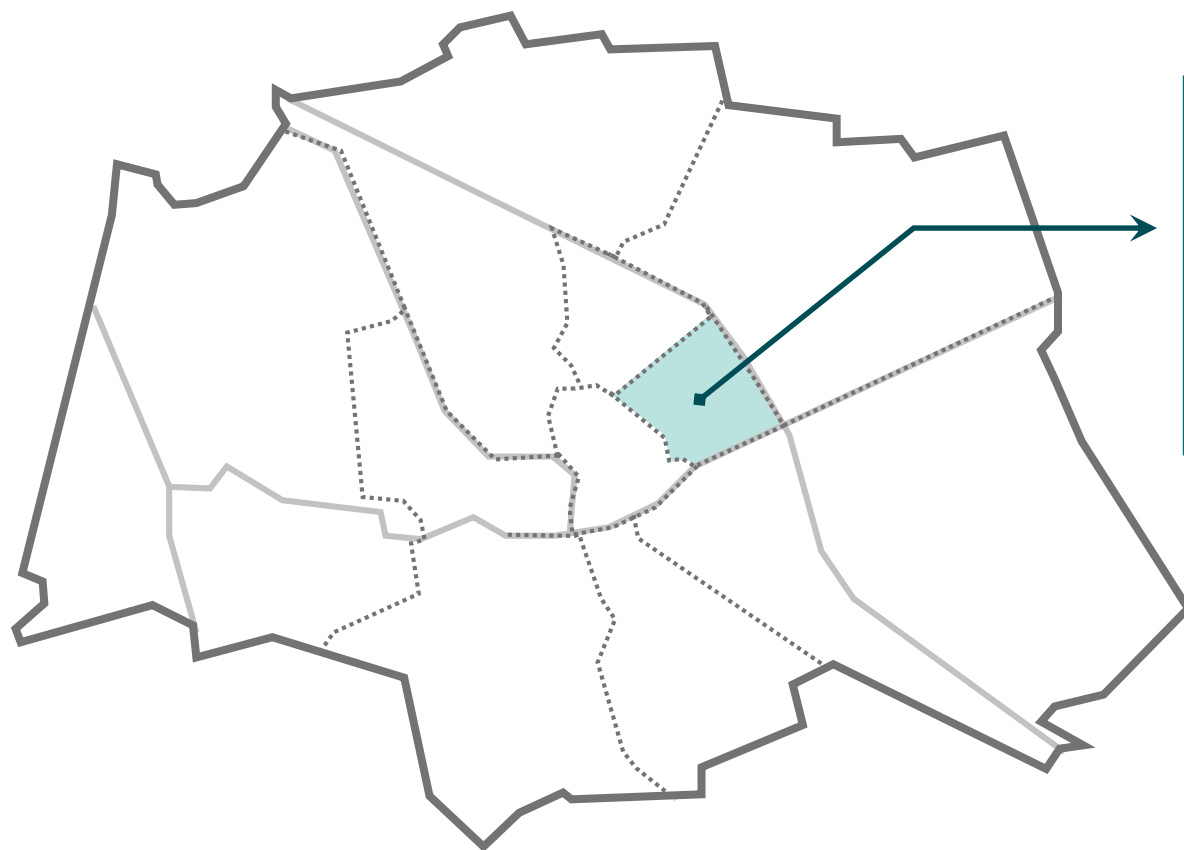


Slimme vastgoedbeslissingen
Vastgoedplanning op basis van de dynamiek van de stad

'Blanco vel' benadering



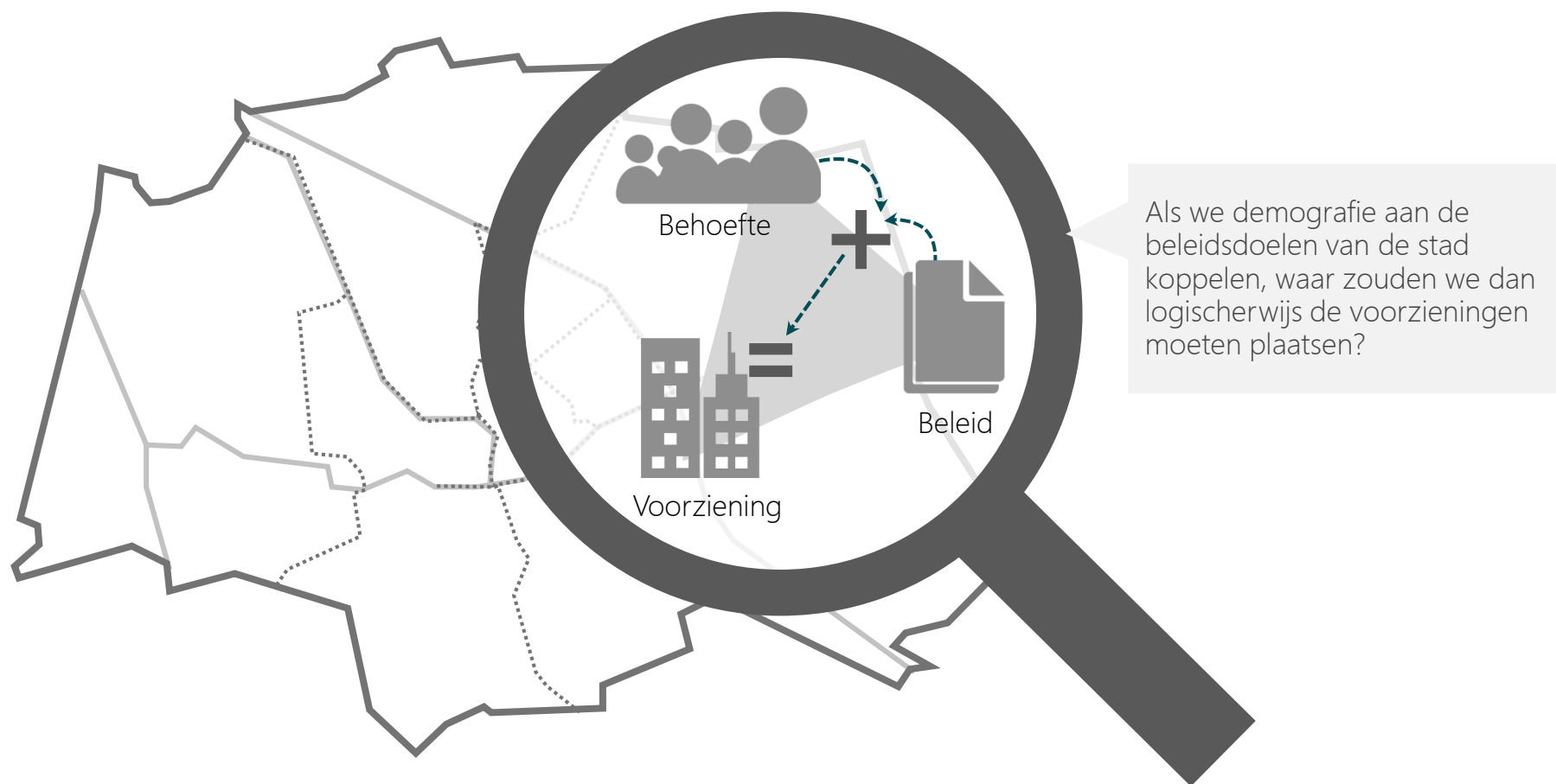
DNA van de buurt



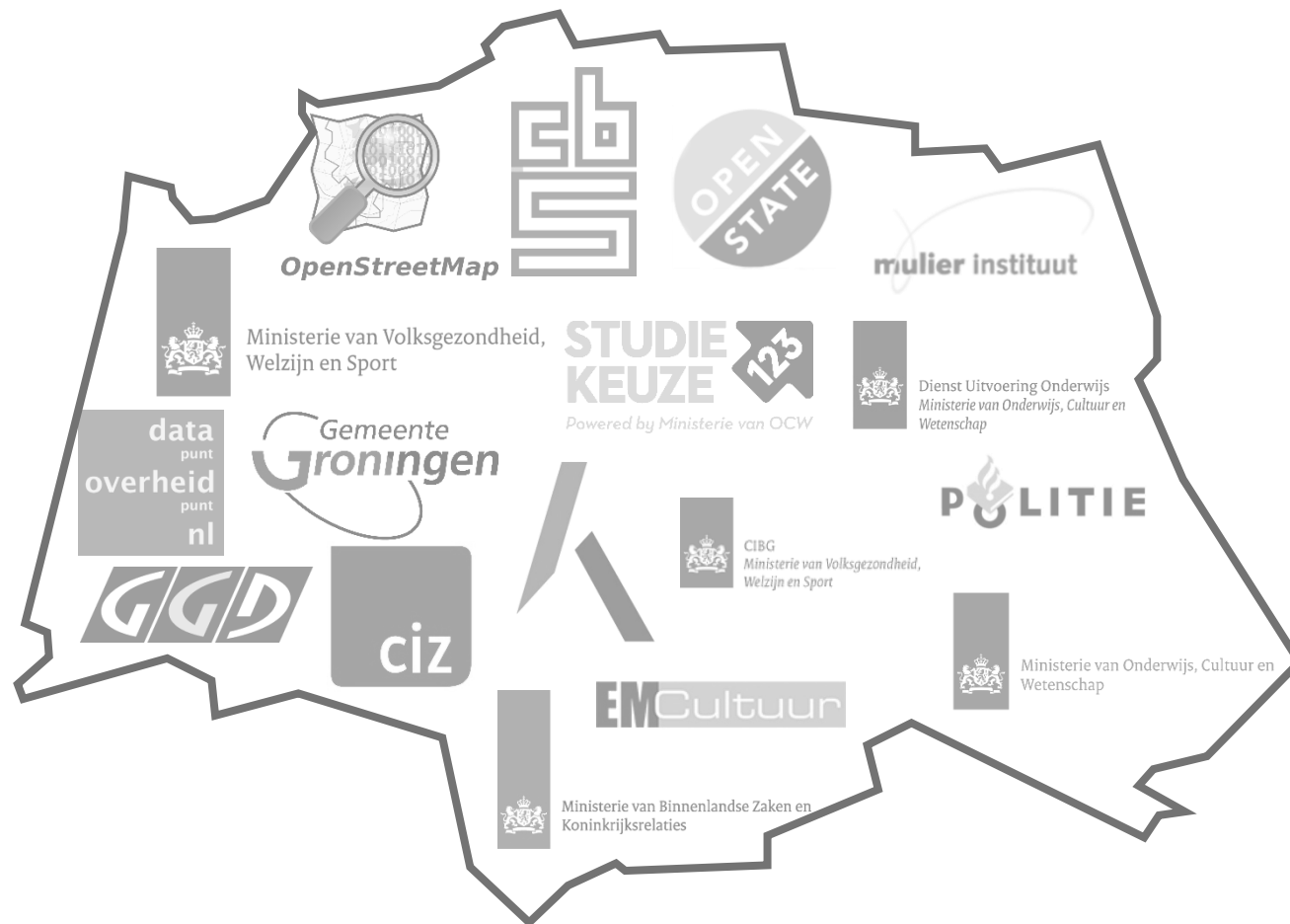
Demografie

Wie woont er in de buurt? Wat is' het DNA van de buurt? Op basis daarvan vormen we een beeld van de samenstelling van wijk de daarbij behorende vraag naar voorzieningen. Daarnaast kunnen we dit tegen beleid aanleggen en kijken hoe de huidige voorzieningen daar voldoen.

Behoefte + beleid = voorziening




Op basis van 180 verschillende databronnen..



Al het maatschappelijk vastgoed van Nederland in beeld





Deelportefeuille | Sport

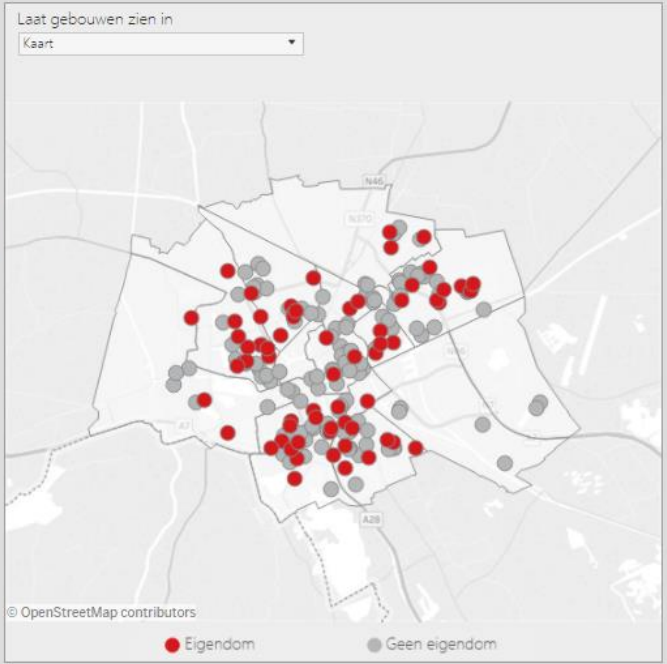
Laat mij alleen dit stadsdeel zien

Laat mij alleen deze wijk zien

Laat gebouwen zien in

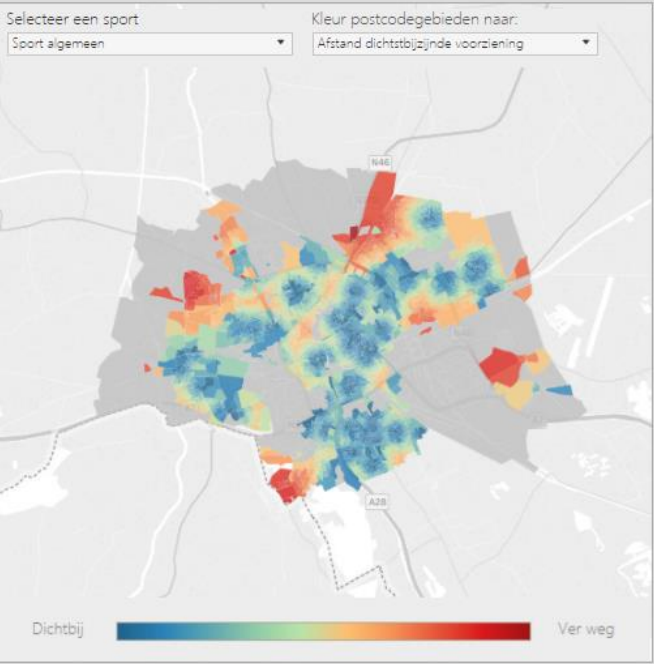
Selecteer een sport

Kleur postcodegebieden naar:



© OpenStreetMap contributors

● Eigendom ● Geen eigendom



Dichtbij Ver weg

Voldoende

Aanbod

49

Afstand

51

Keuzevrijheid

55

Kosten

43

Kwaliteit

59

Vraag


74

Aantal sportvoorzieningen

Groningen	Peers	G41	Nederland
227	158	173	56


Vergelijk stadsdelen met

Aantal voorzieningen



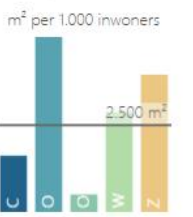
Afstand tot dichtstbijzijnde

0,27 km




m² per 1.000 inwoners

2.500 m²




Keuze binnen 1 km

13 voorz.

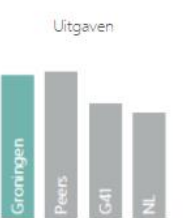


Keuze binnen 3 km


20 voorz.




Uitgaven




% inwoners dat lid is van een sportvereniging




% inwoners dat voldoet aan fitnorm



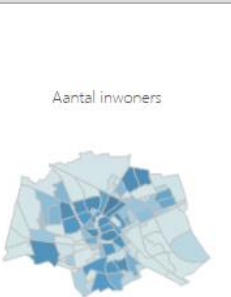
% inwoners dat voldoet aan gezondheidsnorm



Aandeel inwoners met obesitas




Aantal inwoners

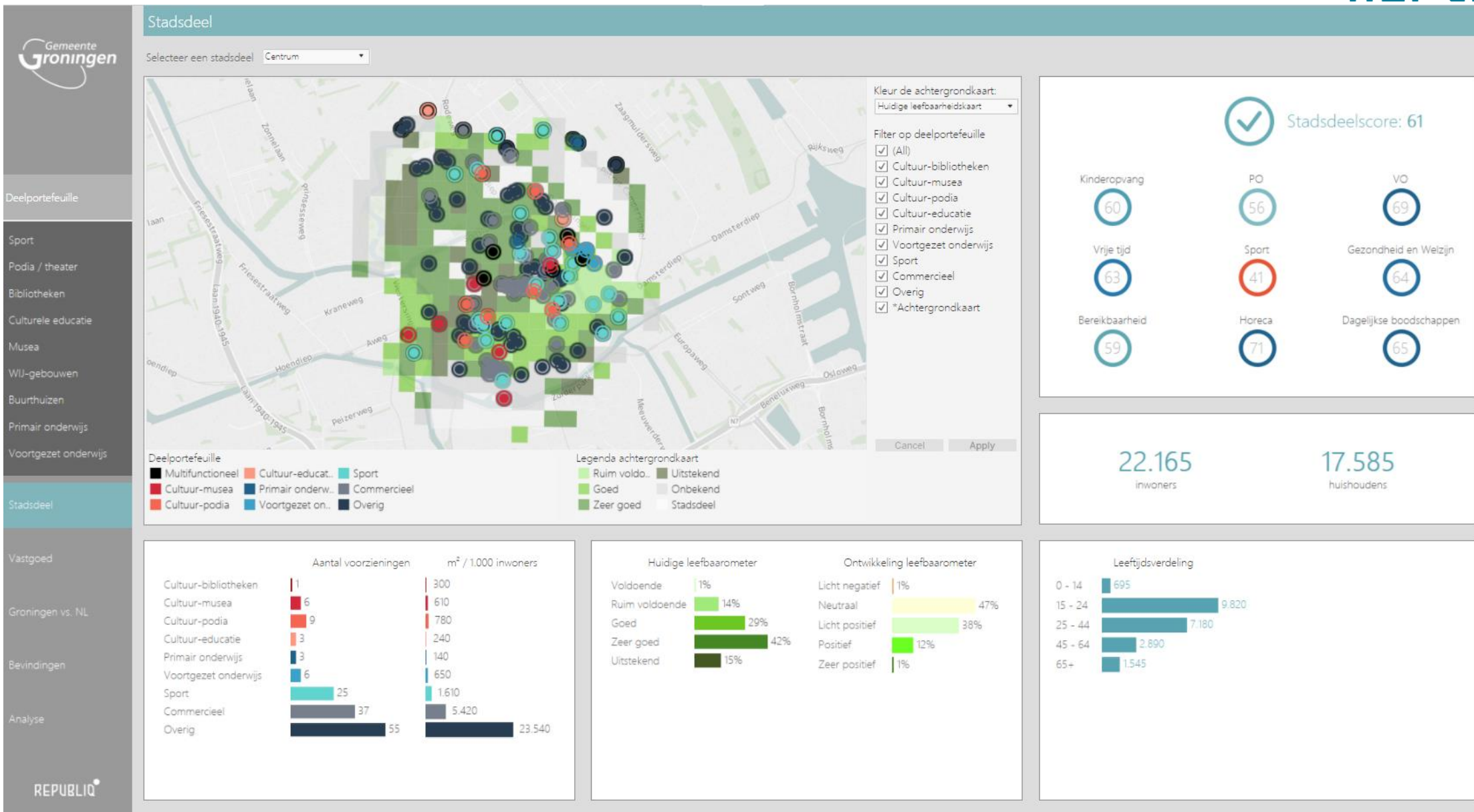


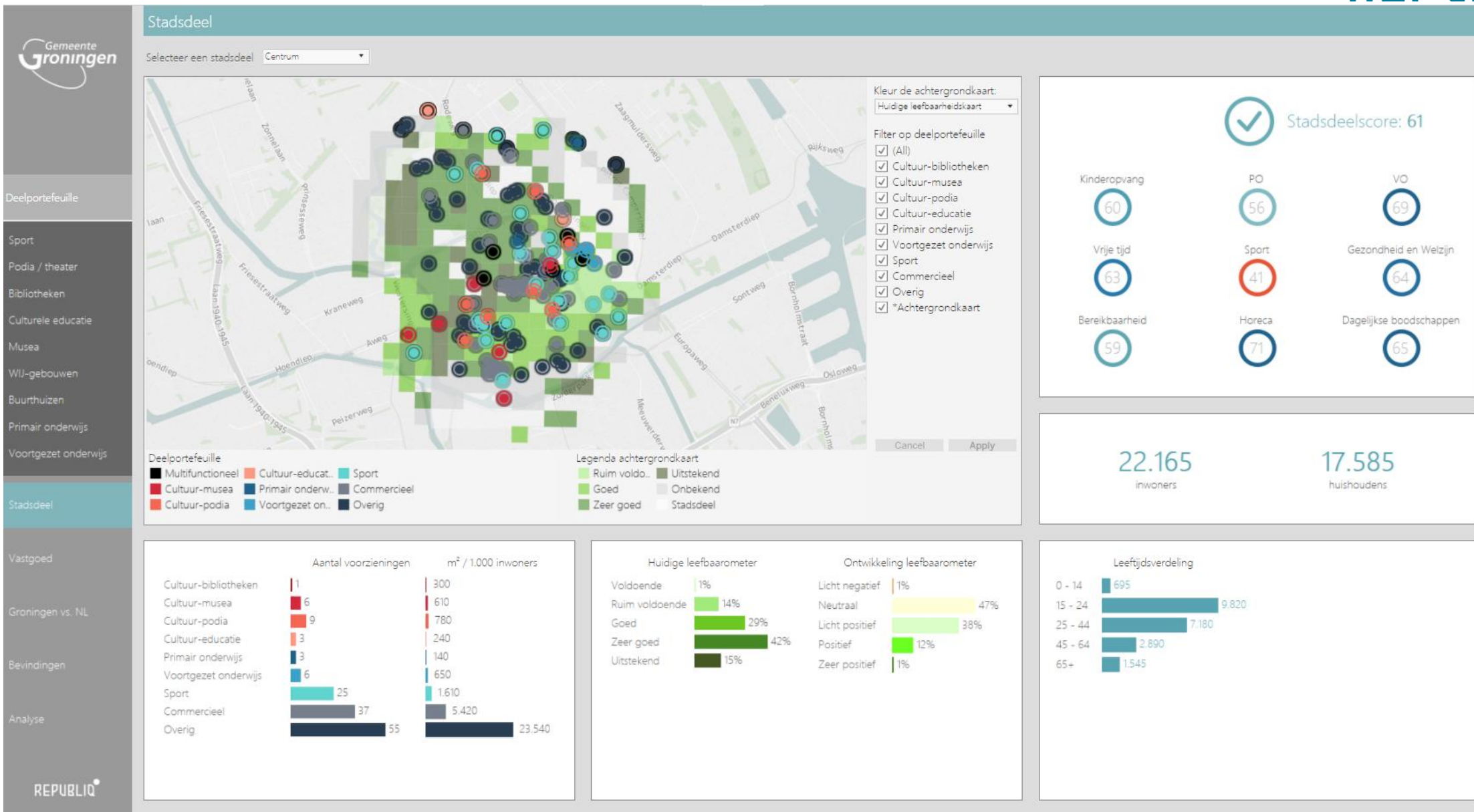
Groningen vs. NL

Bevindingen

Analyse







Big data revolutie: 6 gevolgen

6 gevolgen van big data

- Overheid wint terrein als regisseur van de stad
- Van top-down naar bottom-up: de stad geeft zelf haar behoeften en knelpunten aan
- Beleidseffect meetbaar, beleid van generiek naar specifiek
- Eindelijk de stap naar het gebruik, want vastgoed(beheer) is een bijzaak
- Versneld behoefte aan strategische denkkraft
- Je bent nooit meer zelf compleet, van control naar samenwerken