



Visiedocument
GRIP op Vastgoed

*Vastgoeddata als fundament voor
proceskwaliteit*

Inhoudsopgave



- 2 Inleiding
- 3 Uitdagingen
- 6 Fundament
- 9 Praktijk
- 13 Conclusie



Inleiding



Woningcorporaties beheren complexe vastgoedportefeuilles. Het is dan ook een flinke uitdaging om een volledig, betrouwbaar en actueel overzicht van al dat bezit te behouden. Veel corporaties worstelen met **versnipperde data** en een **gebrekkig overzicht** van hun vastgoedbezit. In de praktijk komt het voor dat corporaties meer activa bezitten dan administratief is vastgelegd. Dit betekent dat belangrijke informatie over het bezit verspreid is over verschillende systemen of bestanden, of erger nog, helemaal niet geregistreerd staat.



Tegelijkertijd neemt de druk toe om **datagedreven** te werken en **verantwoording** af te leggen. Dergelijke data zijn cruciaal om strategische doelen te bereiken – van efficiënter onderhoud en kostensturing tot het verbeteren van de dienstverlening aan huurders. Kortom, de noodzaak voor één betrouwbaar en integraal inzicht in al het vastgoed is groter dan ooit. Eén centrale bron voor vastgoeddata vertaalt **datakwaliteit** naar wat er echt toe doet: **proceskwaliteit**.

Uitdagingen



Traditioneel richten corporatiesystemen zich met name op de **verhuurbare eenheden (VHE)** in de administratie. Dit zijn de woningen of ruimtes die individueel verhuurd worden. Deze benadering geeft geen compleet beeld van de vastgoedportefeuille. De focus ligt op verhuurde objecten, terwijl andere eigendommen of componenten – zoals grondpercelen, panden als geheel, niet-verhuurbare ruimten (bijv. gemeenschappelijke ruimtes) en toekomstige ontwikkellocaties – buiten beeld kunnen blijven.



Uitdagingen



Deze beperkte focus leidt tot enkele belangrijke knelpunten:

Onvolledig beeld van het bezit: Wanneer verhuureenheden centraal staan, mist men gegevens over vastgoed dat (nog) niet verhuurd wordt. Zo kunnen grondposities of panden die in renovatie zijn, onder de radar blijven. Dit belemmert strategische besluitvorming, omdat het totaalbeeld ontbreekt.

Versnipperde gegevensbronnen: Door historisch gegroeide IT-landschappen hebben corporaties vaak meerdere systemen (ERP, Excel-lijsten, losse databases) voor vastgoed- en huurdersinformatie. Het níet synchroon houden daarvan veroorzaakt veel werk, dubbelingen en inconsistenties tussen afdelingen.

Bijvoorbeeld: afspraken uit onderhoudscontracten worden niet in onderhoudsprocessen geborgd, garanties worden niet geregistreerd en VvE-onderhoudsverdelingen worden niet toegepast terwijl één centrale bron dit automatisch borgt en zo herstelwerk, vertraging en kosten verlaagt.



Uitdagingen



Moeizame updates en lage datakwaliteit: Wanneer vastgoeddata niet centraal of primair in het ERP zijn vastgelegd, wordt het bijwerken ervan omslachtig. Het gevolg is dat gegevens pas achteraf werden gecorrigeerd wanneer men ze nodig had voor rapportages, wat uiteraard suboptimaal is. In het algemeen geldt: zonder actieve bewaking verouderen data snel – adressen veranderen, objecten splitsen of worden samengevoegd, et cetera.



Gebrek aan grip op sturing en verantwoording: Onvolledige of versnipperde data én haperende processen maken sturen op onderhoud, financiën en prestaties lastig. Als afdelingen vooral naar hun eigen stukje kijken in plaats van naar het hele proces, worden managementinformatie en verplichte verantwoording (bijv. woningvoorraad/marktwaarde) onbetrouwbaar. Kort gezegd: zonder één bron én goede procesafspraken komt interne sturing en externe verantwoording onder druk te staan.



Fundament



Hoe krijg je als corporatie **echt grip** op je vastgoeddata? DataBalk gelooft dat dit pas mogelijk is als je bij het fundament begint – **bij de basis van je gegevenshuishouding**. In plaats van de traditionele benadering (waarbij de VHE centraal staat), draait het nieuwe uitgangspunt om de **juridische eigendommen en grondposities** van het vastgoed. Dit fundament omvat alle fysieke objecten die de corporatie bezit of beheert, ongeacht of ze momenteel verhuurd worden.



Concreet betekent dit dat de **juridische eenheid** (bijvoorbeeld het kadastrale perceel of het pand als geheel) als bouwsteen dient voor de administratie. Daarbij worden ook **grondposities** – kavels en ontwikkellocaties – expliciet geregistreerd. Door op dit niveau te beginnen, verzekert een corporatie zich ervan dat **al het vastgoed volledig en juist** in beeld is, nog vóór er gekeken wordt naar huurcontracten of verhuureenheden.

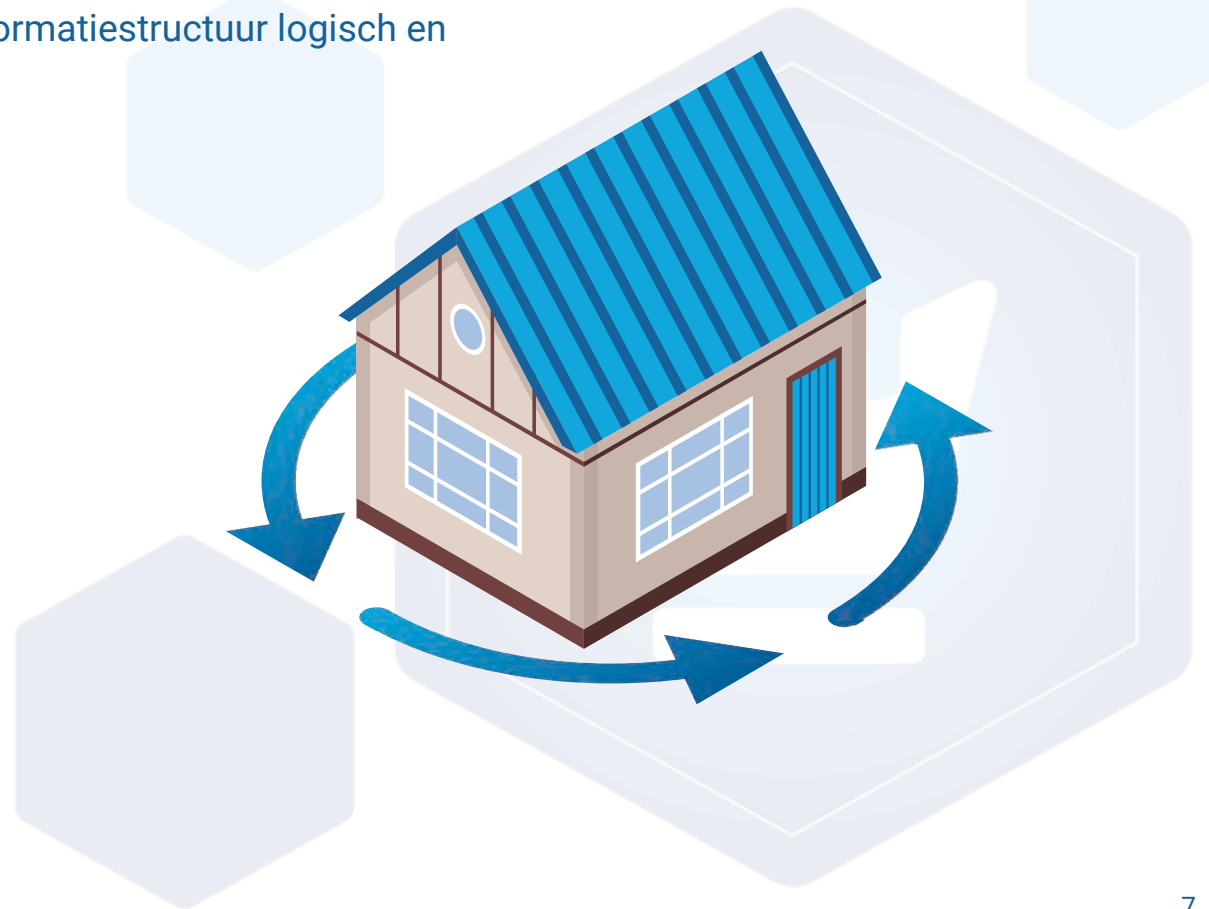
Fundament



Deze fundament-benadering is te vergelijken met het bouwen van een huis:

zonder sterk fundament is elk daarop gebouwd bouwwerk wankel. Of in DataBalk's woorden: bouw je "huis" van vastgoeddata op een stevig fundament, niet andersom.

Door eerst de basis (het vastgoed zelf) op orde te hebben en als kern te gebruiken, kan de rest van de administratie en informatiestructuur logisch en betrouwbaar worden opgebouwd.



Fundament



Een belangrijk aspect van dit fundament is dat het wordt gevoed door **landelijke basisregistraties**. In Nederland zijn dat bijvoorbeeld het Kadaster (BRK) voor juridische eigendom en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) voor object- en adresgegevens. Wanneer deze landelijke registraties het fundament vormen van de vastgoedadministratie, ontstaat een objectief en herleidbaar overzicht van het bezit. Het koppelen van de interne database met bronnen als Kadaster en BAG zorgt ervoor dat niets over het hoofd wordt gezien en dat gegevens zoals adressen, kadastrale grenzen en eigendomsrechten altijd kloppen. Dit legt een **bron van de waarheid** vast voor het vastgoedbezit: één databron waarvan alle afdelingen, processen en administraties uitgaan.



Praktijk



DataBalk heeft bovenstaande filosofie – **het fundament eerst** – vertaald in haar oplossing voor verhuurders. Centraal hierin staat één geïntegreerd systeem waarin **vastgoeddata de kern vormen**.

Enkele onderscheidende keuzes en kenmerken van deze aanpak zijn:

Eén centrale databron:

Eén centrale databron: Hierin staat het volledige bezit—van percelen en gebouwen tot verhuureenheden en collectieve objecten. Vanuit deze bron worden alle kernprocessen gevoed: relatiebeheer en huurincasso, inkoop en leveranciersafspraken, contractmanagement (verhuur en services), werkvoorbereiding en uitvoering van onderhoud (incl. VvE-routing), en financiële verwerking en verantwoording. De oplossingen zijn naadloos geïntegreerd en gebruiken dezelfde objectdata; geen dubbele invoer. Gegevens en afspraken lopen automatisch door van object - contract - opdracht - factuur - rapportage. Het resultaat: **minder ruis, kortere doorlooptijden en eenduidige sturing**.



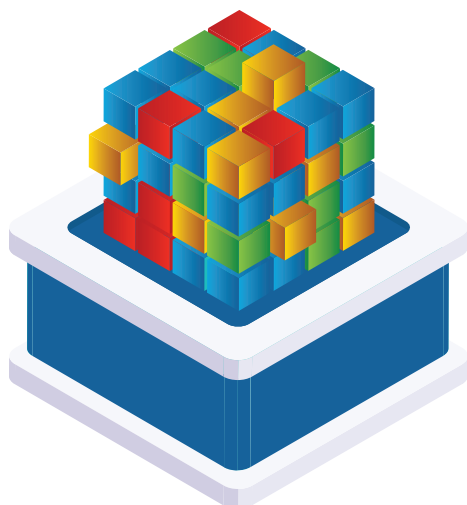
Praktijk



Fundament op basis van basisregistraties:

De oplossing brengt eerst alle vastgoedobjecten in kaart via koppelingen met **BAG** en **BRK**. Zo ontstaat een objectief en herleidbaar vastgoedbestand; eigendoms en beheerverhoudingen kunnen eenduidig worden vastgelegd.

In de module **Vastgoedtabel** van DataBalk fungeert dit als databron voor de rest van het systeem. De automatische import/synchronisatie van BAG/BRK maakt gedetailleerde en actuele informatie mogelijk zonder grote handmatige workload



Gebruik van sectorstandaarden:

DataBalk sluit maximaal aan bij geldende **sectorstandaarden** zoals **VERA** (voor gegevensuitwisseling), **CORA** (referentie architectuur), **RGS** (referentie grootboekschema) en **KOVRA/DICO** (voor ketenintegratie). Door deze standaarden te omarmen, spreekt het systeem als het ware dezelfde taal als andere applicaties en ketenpartners. Gegevensuitwisseling met bijvoorbeeld leveranciers, toezichtinstanties of andere stakeholders gaat daarmee eenvoudiger en betrouwbaarder. Dit is belangrijk in een tijd waarin corporaties data moeten delen voor zaken als Benchmarking, WoON-onderzoek, enzovoort.

Praktijk



Volledige corporatie-functionaliteit op het fundament:

Bovenop de basislaag van vastgoeddata heeft DataBalk alle benodigde functionaliteit voor corporaties geïntegreerd. Denk aan modules voor huurcontracten, relaties/CRM, onderhoud, financiën, documentbeheer, enzovoort – gebundeld onder de naam GRIP. Het bijzondere is dat deze modules geen losse eilandjes vormen, maar direct putten uit en schrijven naar dezelfde bron.

Zo ontstaat een end-to-end oplossing waarbij alle processen gebruikmaken van dezelfde dataset. Het resultaat: minder ruis en overdracht, kortere doorlooptijden en ‘in één keer goed’ – **elke handeling treft doel.**



Praktijk



Focus op datakwaliteit en beheer:

Technologie is één kant van de medaille; DataBalk legt net zo sterk de nadruk op procesmatig beheer van één bron. Niet alleen “data invoeren”, maar eigenaarschap borgen (RACI) over de hele keten: wie beheert de BRK/BAG-koppeling, wie legt collectieve objecten en VvE-afspraken vast, en wie accordeert wijzigingen? Corporaties die hiermee starten, wijzen duidelijke data-eigenaren aan en richten een vastgoedbeheerproces in met periodieke BAG/BRK-mutatiesignalering. In de praktijk betekent dit naast de software-implementatie ook cartotheek/objectbeheer en heldere werkafspraken (incl. VvE-routing), zodat gegevens structureel actueel blijven. De gedachte hierachter: een stevig fundament vraagt onderhoud—net als een echt gebouw verwerk je mutaties (aankoop/verkoop, splitsing/samenvoeging) tijdig en ketenbreed, waardoor **proceskwaliteit** groeit.



Conclusie

Voor verhuurders die echt grip willen krijgen op processen is een paradigmaverschuiving in databeheer nodig. Weg van versnipperde gegevens en onvolledige registraties, op weg naar een centraal en compleet beeld van het bezit. Die omslag begint bij het fundament: **leg vast wat je bezit (juridische eigendom en grondposities) voordat je kijkt naar hoe je het exploiteert**. Wanneer dat fundament stevig is, kan de rest van de “datagedreven huisvesting” erop worden gebouwd – van strategische besluitvorming, operationele processen zoals verhuuradministratie en onderhoudsplanning tot **financiële en maatschappelijke verantwoording**.



Conclusie

DataBalk's visie en oplossing laten zien hoe zo'n fundament-aanpak in de praktijk gebracht kan worden. Door gebruik te maken van moderne, geïntegreerde technologie en door te koppelen met basisregistraties en sectorstandaarden, ontstaat een systeem waarin **datakwaliteit geborgd** is en alle informatie samenhang vertoont. Dit geeft bestuurders, assetmanagers en andere betrokkenen het benodigde vertrouwen in hun data om beter te sturen en verantwoorden.

Immers, met complete en betrouwbare vastgoeddata kunnen corporaties niet alleen efficiënter werken, maar ook hun maatschappelijke doel – betaalbare, goede huisvesting bieden – gerichter en effectiever nastreven. Bouw uw “huis” van vastgoeddata dus op een sterk fundament, en pluk vervolgens de vruchten van **échte grip op uw processen**.



Contact



Onze accountmanagers helpen je graag verder.

Heb je vragen of wil je meer weten over onze aanpak? Neem gerust contact op via e-mail, telefoon of Teams. We denken graag met je mee.



Niels Nijman

niels.nijman@atabalk.nu

+31 652786947



Jeroen van Vliet

jeroen.vanvliet@atabalk.nu

+31 627008244

