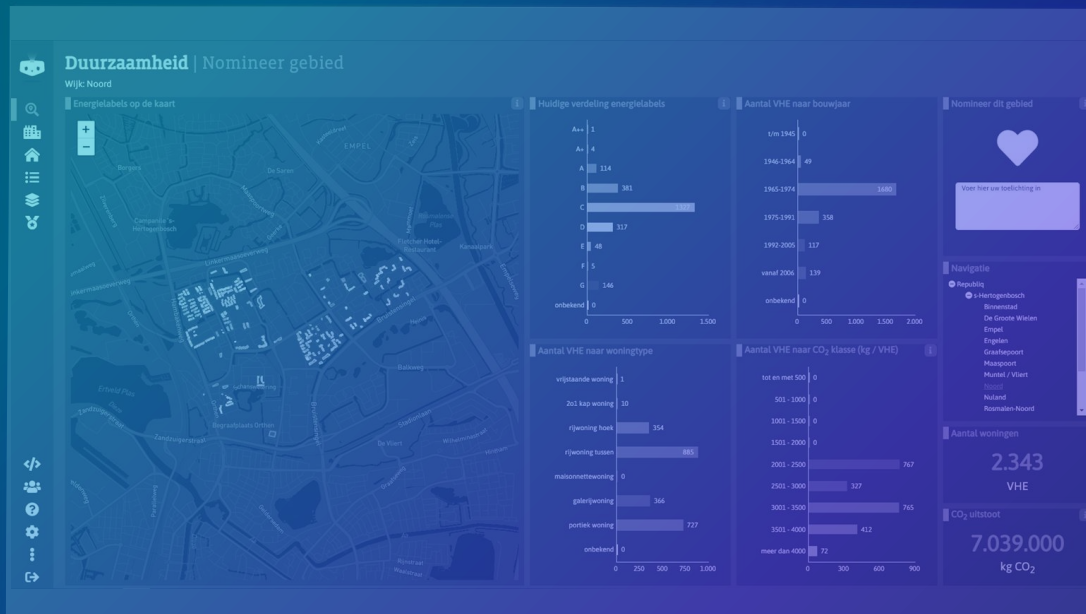


# PIEN

Dé datagedreven tool voor portefeuille- en assetmanagement



wonderkind in  
vastgoeddata

Pien is een ontwikkeling van **REPUBLIC**

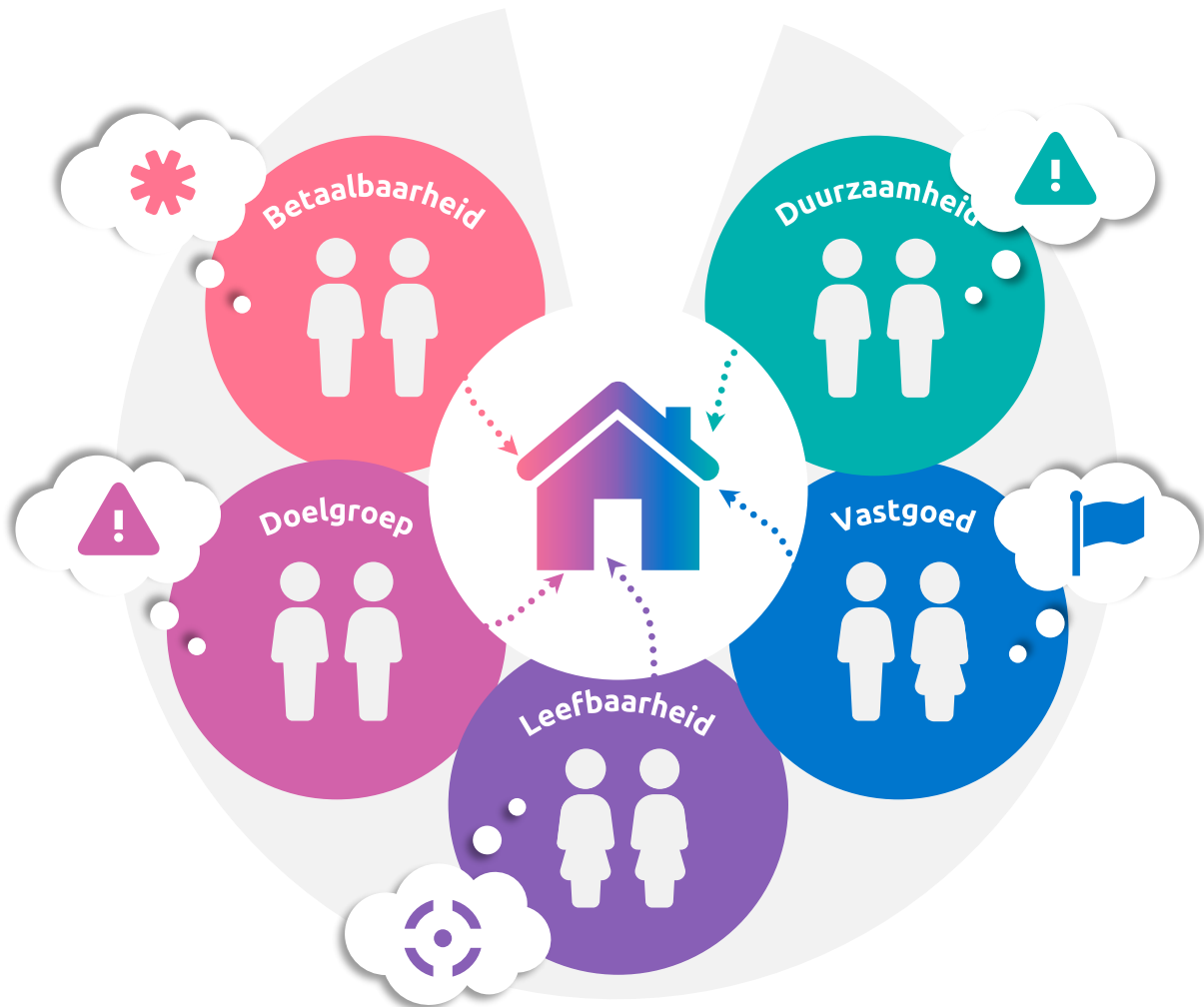
[pien@republiq.nl](mailto:pien@republiq.nl) | 073 – 851 2623

**Watertoren** | Hinthamereinde 73d, 's-Hertogenbosch

**Europahuis** | James Wattstraat 77 S-3, Amsterdam

Wij stellen graag **Pien** aan je voor. Ons wonderkind in vastgoeddata. **Pien** helpt met de keuzes in het beleids- en strategieproces van de corporatie. Hiervoor heeft ze alle relevante data op zak en brengt ze collega's bij elkaar. **Pien** kent de verschillende uitdagingen waar de corporatie voor staat. Ze begrijpt de vragen waar de corporatie antwoorden op zoekt. **Pien** maakt samenwerken, analyseren en keuzes maken snel, leuk én makkelijk.

## Pien kent alle thema's van de corporatie



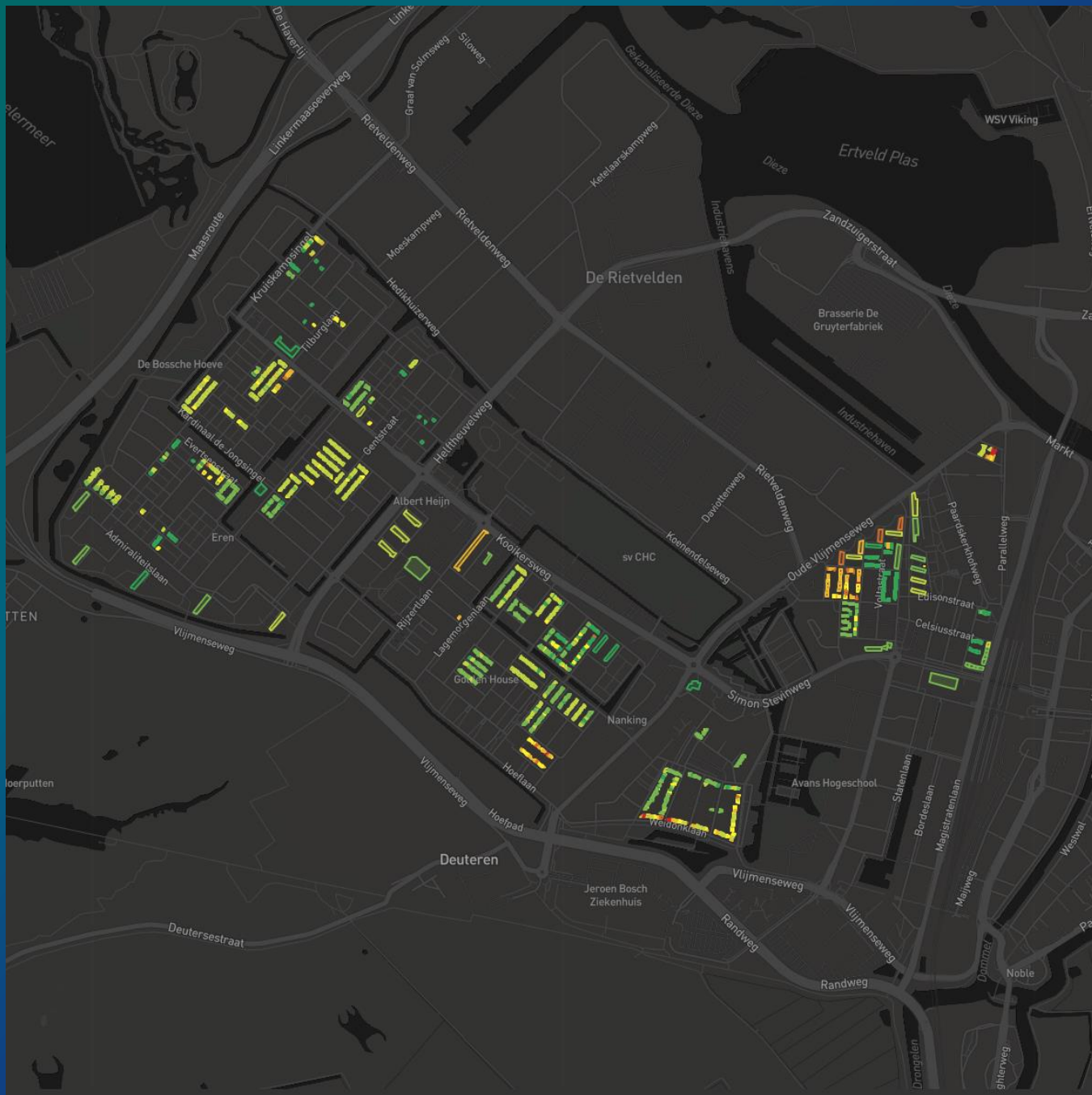
## Pien kent alle thema's van de corporatie

Corporaties staan voor een grote opgave. Er is op landelijk niveau behoefte aan meer (sociale huur) woningen, er is tot en met 2050 een grote verduurzamings slag te maken, woningen moeten betaalbaar blijven voor huurders met de laagste inkomens en tegelijkertijd blijven corporaties zorgen voor gewoon goed onderhoud. Dit vraagt om een sterke verbinding tussen de doelen van de corporatie en de uitvoering. Zo kan een ingreep soms bijdragen aan de verduurzaming van de woning, maar misschien minder aan de betaalbaarheid. Dit wil je vooraf weten bij het selecteren van projecten.

De complexiteit van de corporatie zit in de meerdoeligheid. Je wilt als corporatie bij alle doelen het goede doen op de juiste tijd en plaats in de portefeuille. En je wilt dit ook zo slim mogelijk bereiken. Dat vraagt om grip op de portefeuille, inzicht in de (mis-) match tussen doelen en de huidige situatie en het effect van ingrepen. Het maakt bijvoorbeeld uit of je de woning van de huurder nu verduurzaamt, of pas over 10 jaar. Elke maand dat de woning beter geïsoleerd is, bespaart de huurder opnieuw geld op de energierekening.

Het koppelen van de energiegegevens aan de huurgegevens draagt bij aan zowel de duurzaamheid als de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Zo koppel je als corporatie meerdere doelen aan elkaar en doe je op meerdere vlakken 'het goede'.

Hiervoor is zicht in de eigen data belangrijk, maar ook in data over de context van de portefeuille. Dit is de data die Pien op zak heeft. Pien helpt met het proces van vastgoedsturing. Ze heeft kengetallen op zak om zowel op korte als langere termijn gevoel te krijgen bij ingrepen en effecten binnen de portefeuille. Ze maakt dus geen bestek op woningniveau, maar ze gaat een slag dieper dan gemiddelde kengetallen. Pien weet welk type woning ze voor zich heeft en in hoeverre bepaalde keuzes of investeringen bijdragen aan de doelen van de corporatie. Dit geeft op strategisch niveau de snelle, abstractere, inzichten waar behoefte aan is en op tactisch en operationeel niveau de handvatten om de komende 10 jaar mee aan de slag te gaan.



Energieprestatie van alle woningen

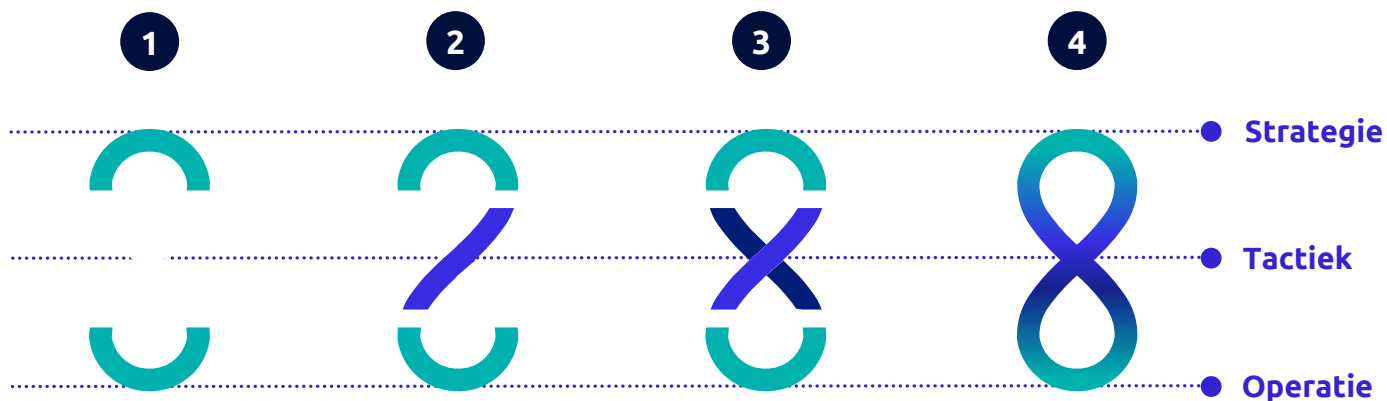
# Met Pien doorloop je de beleidsachtbaan

Alle corporaties stellen periodiek hun strategie en bijbehorend beleid op. Hierin wordt vastgelegd wat de doelstellingen zijn voor de toekomst en wat, op hoofdlijnen, de plannen zijn om deze te halen. Volgens de beleidsachtbaan zouden deze kaders op tactisch niveau vertaald moeten worden en leiden tot een complexplan. Wat nu veel gebeurt is dat deze stap wordt overgeslagen of onvolledig wordt vertaald. Dit leidt tot een bottom-up benadering van de doelen en een vooral technische invalshoek voor het bepalen van ingrepen en complexstrategieën.

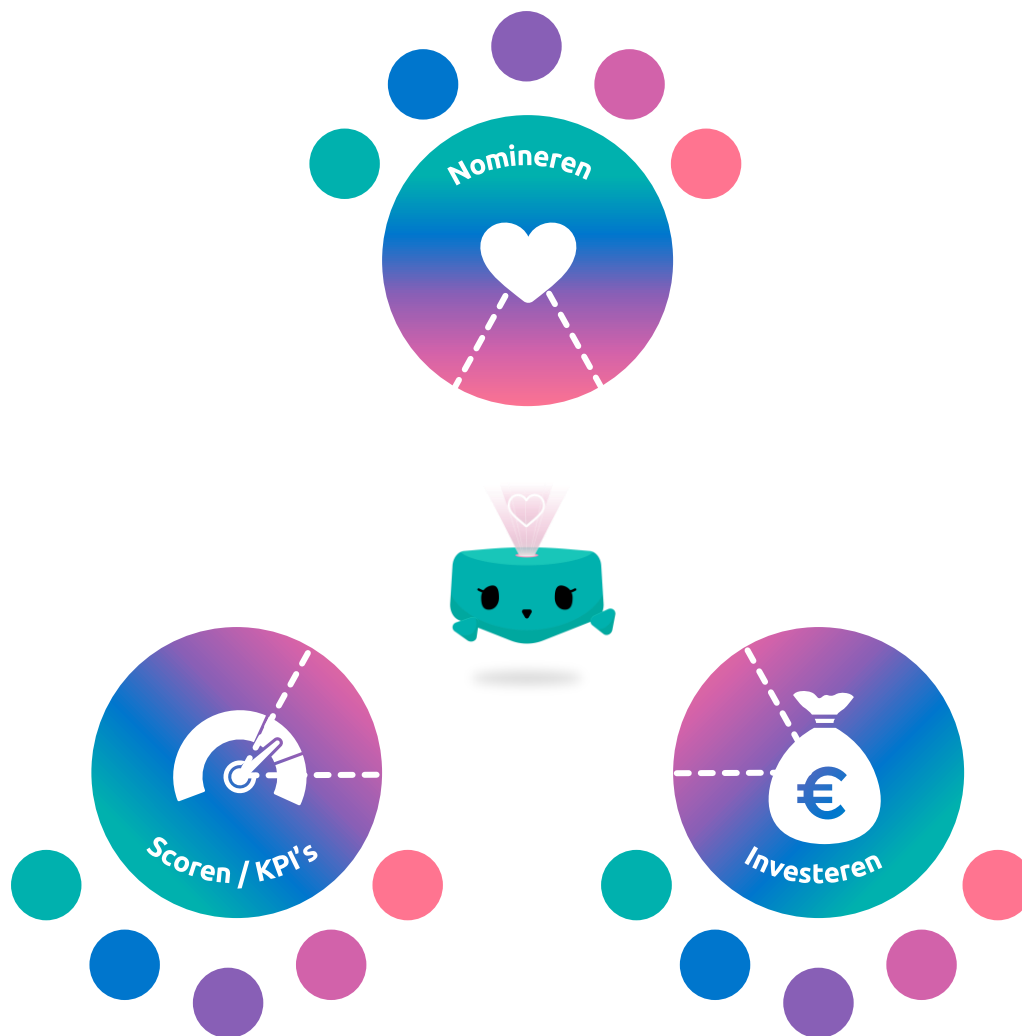
Pien helpt om de doelen van de corporatie te vertalen naar wijk- of complexplannen, door hoog over aan de doelen en strategie te rekenen en de best passende complexen hiervoor uit te lichten. Pien overbrugt hiermee het taalverschil tussen strategie en operatie.

Samen met Pien sluit je de volledige cyclus van de beleidsachtbaan.

1. Er is nog een grote afstand tussen strategie en begroting enerzijds en de dagelijkse projecten anderzijds. Beleid maken lukt, de implementatie hiervan is weerbarstig.
2. Werkbare strategielabels (die niet te vaag zijn) zorgen voor een brug tussen de strategie en de operatie.
3. Leerervaringen uit de praktijk worden verwerkt in bijgesteld beleid.
4. Beleid en begroting zijn sturend voor de uitvoering. De beleidsachtbaan is gesloten. Doelen worden begrepen en op basis van professionaliteit per casus toegepast.



## De drie-eenheid: nomineren, scoren en investeren





## Data en waardevolle kennis combineren

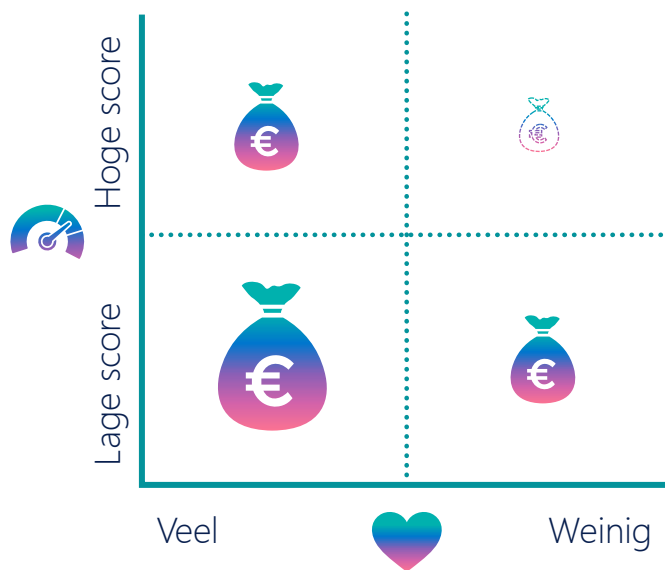
Om de beleidsachtbaan te kunnen sluiten, is het belangrijk om data en kennis te combineren. Alleen sturen op data wordt namelijk wel spannend als we niet altijd zeker zijn van de kwaliteit van de data. Alleen sturen op signalen van huurders en medewerkers kan soms leiden tot tunnelvisie.

Pien heeft daar iets slims voor bedacht. De drie-eenheid van nomineren, scoren en investeren. Met het nomineren kunnen corporatiemedewerkers aangeven welke complexen 'meer liefde nodig hebben'. Met andere woorden: bij dit complex moet de komende 5 jaar écht iets gebeuren. De collega's geven het complex een hartje. Hiermee zetten we kennis om in data.

Aan de andere kant meten KPI's objectief de prestatie van een complex. Bijvoorbeeld of het een hoge CO<sub>2</sub>-uitstoot heeft of relatief hoge onderhoudslasten per vierkante meter. Deze KPI's leiden op complexniveau tot een totaalscore: dit complex scoort goed óf slecht ten opzichte van de rest van de portefeuille. Als je deze KPI's gelijkstelt aan de doelen, wordt keuzes maken straks heel makkelijk.

Door de nominaties van de collega's en de objectieve scores met elkaar te combineren, krijg je inzicht waar je het beste kunt investeren. Complexen die veel 'hartjes' hebben gekregen en een lage score behalen, zijn zogeheten aandachtcomplexen en kunnen volgens Pien het beste binnen nu en 5 jaar opgenomen worden in de begroting.

Pien helpt hierbij door relevante kengetallen op zak te hebben.

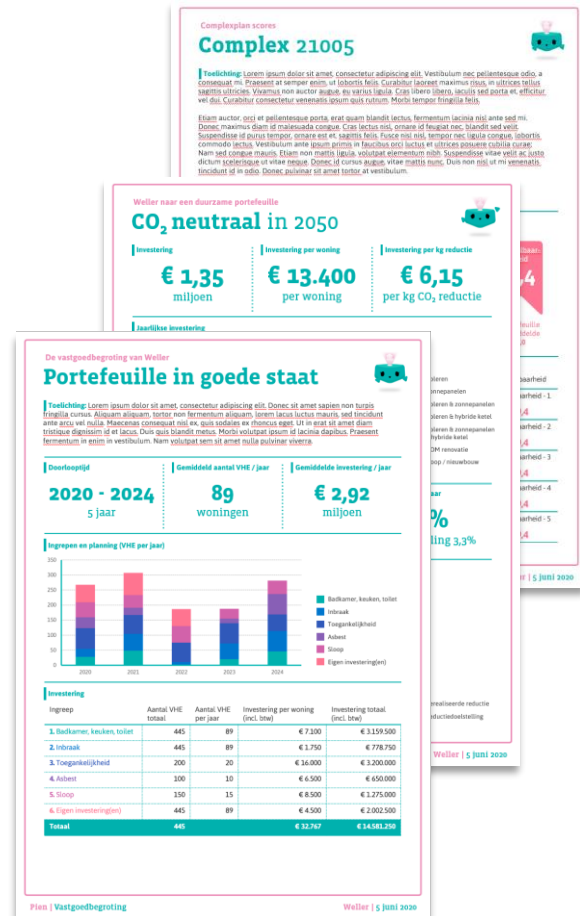


# Hoe Pien de corporatie helpt

Pien heeft veel data op zak en het lukt haar om de kennis van de collega's te borgen. Maar wat betekent dit dan concreet voor de corporatie? Welke producten, stukken of programma's kan Pien opstellen waar de corporatie op dagelijkse basis mee aan de slag kan? Dat heeft ze samengevat in onderstaand overzicht.

- Programmabegroting duurzaamheid
- Programmabegroting vastgoed
- Programmabegroting leefbaarheid
- Wensportefeuille
- Huurbeleid
- Complexplannen
- Meerjarenbegroting
- Wijkvisies

Van bovenstaande producten genereert Pien automatisch een PDF-export, zodat de plannen eenvoudig met de organisatie gedeeld kunnen worden (zie hiernaast). En natuurlijk kan Pien van de begrotingen ook een Excel-uitdraai maken met relevante kolommen. Handig voor bijvoorbeeld een import in WALS.

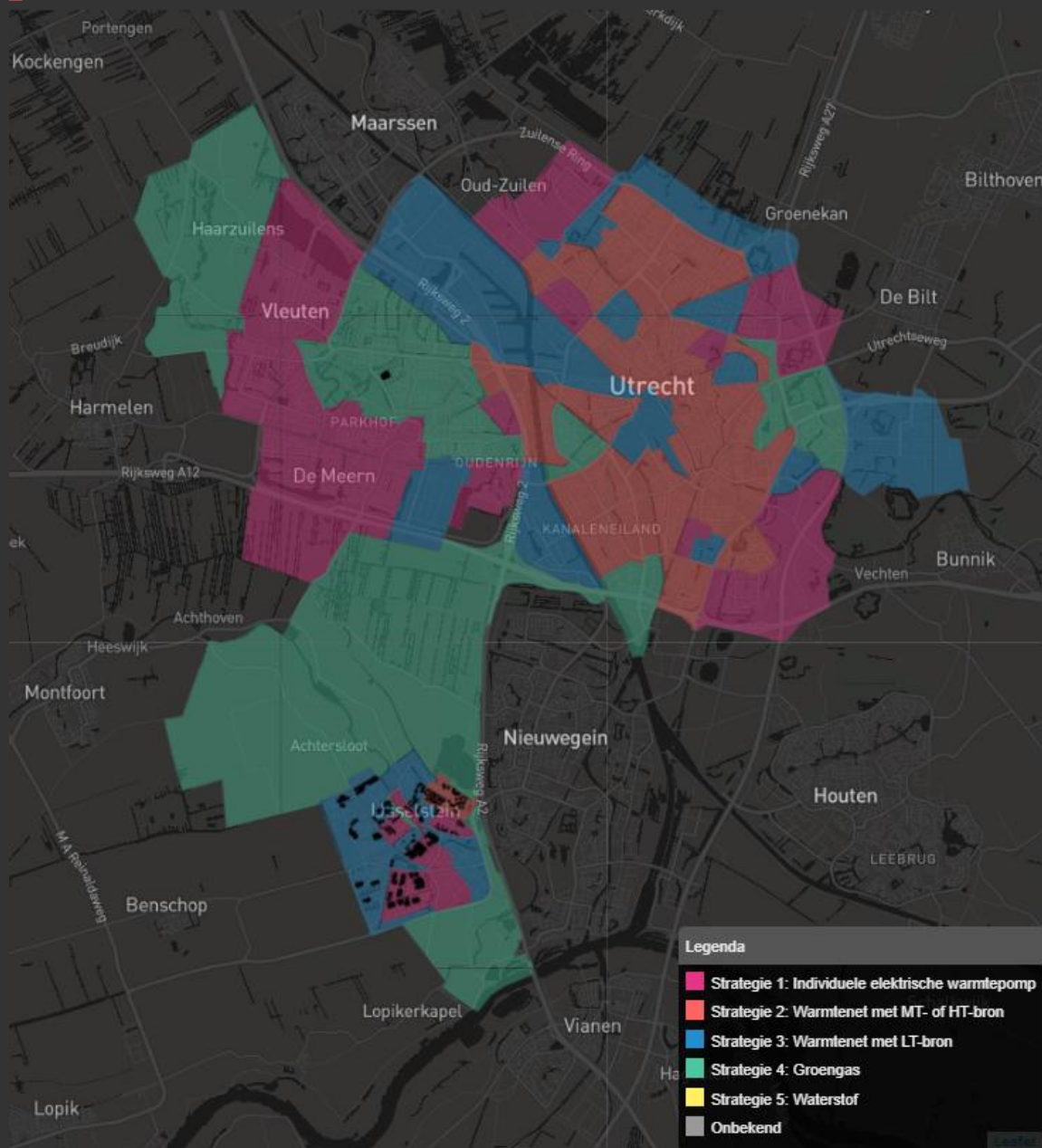




## De vier beloftes van Pien

1. Toegang tot alle open data én eigen data
2. Echt samenwerken
3. Vol handvatten en kengetallen
4. Binnen no-time aan de slag

**PBL kaart**



**De startanalyse van PBL direct zien in combinatie met het eigen bezit**





**Toegang tot alle open en eigen data**

## Toegang tot alle open en eigen data

Data verandert de manier waarop we naar ons vastgoed kijken. We noemen dat ook wel eens de data-revolutie. Data wordt steeds belangrijker wanneer we kijken naar (sturen binnen) de woningmarkt. Data is geen 'new kid on the block' meer, maar heeft inmiddels de toegevoegde waarde bewezen. Een goede MJOB opstellen? Data. Inzicht in de ontwikkeling van de doelgroep? Data. Gevoel krijgen bij de energetische prestatie van de corporatie? Data.

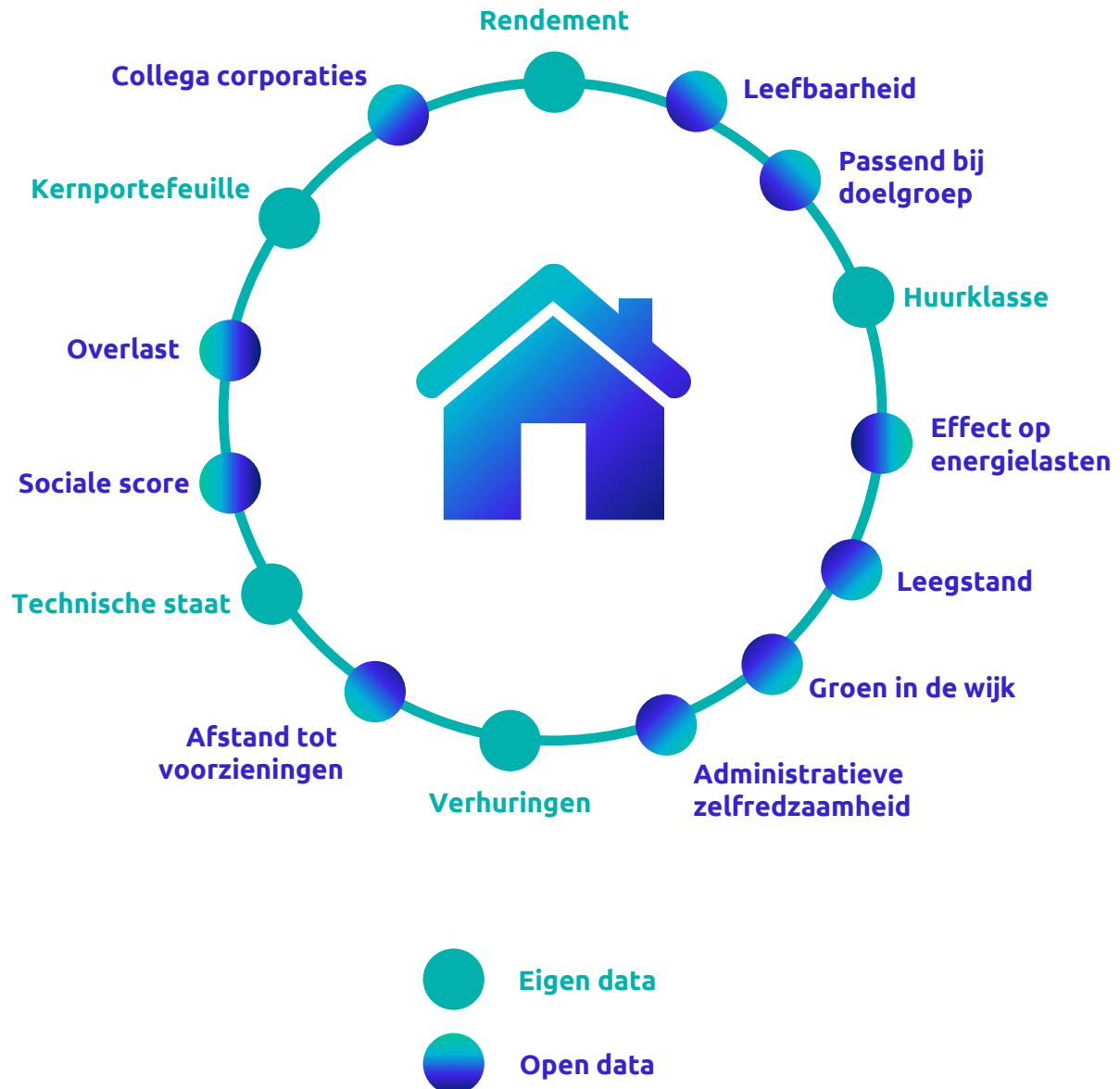
We kunnen data inmiddels niet meer wegdenken uit het primaire proces van de corporatie. Data geeft inzichten in de verschillende facetten van de woningen en de woningmarkt. Data helpt om gesprekken op gang te krijgen en keuzes te onderbouwen. Het lukt steeds beter en sneller om openbare databronnen te koppelen en inzichten te genereren. Daarnaast komt er steeds meer data beschikbaar op vrij gedetailleerd niveau. Dit helpt om de aandachtgebieden in het werkgebied en de portefeuille aan te wijzen.

Pien verzamelt al deze data en koppelt ze aan de woningen van de corporatie. Pien blijft nieuwsgierig en zorgt dat ze zo snel mogelijk nieuwe databronnen beschikbaar maakt voor alle

gebruikers. Deze data gebruikt ze vervolgens om inzicht te genereren in de samenstelling en prestatie van de portefeuille, de wijk en haar bewoners. Dit om een goed gevoel bij het bezit te krijgen en alle verschillende factoren die daar op van invloed zijn.

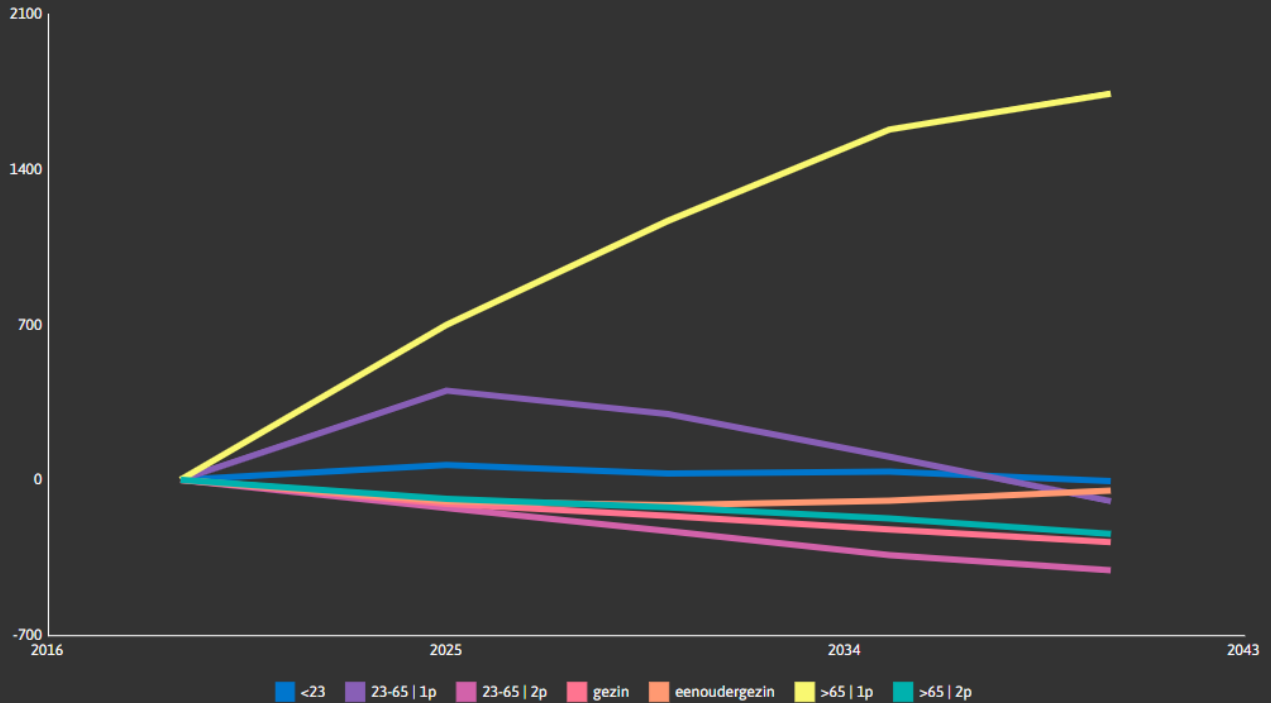
De combinatie van eigen data en open data geeft namelijk interessante nieuwe inzichten. Bijvoorbeeld over het bezit van andere corporaties, de kenmerken van het eigen woningbezit, demografie en ontwikkeling van de doelgroep, de ontwikkeling in wijken en buurten en de leefbaarheid in het werkgebied.

# Keuzes onderbouwen met eigen en open data

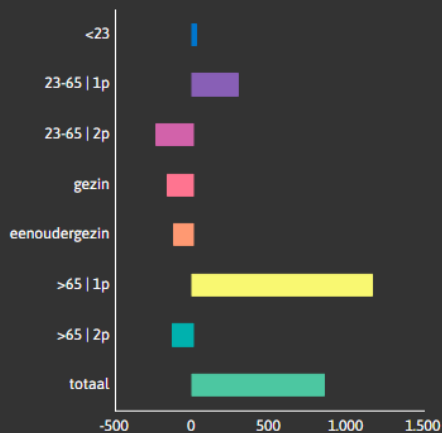


Totale doelgroep Primaire doelgroep Secundaire doelgroep

### Ontwikkeling doelgroep



### Primaire doelgroep 2019-2030 gebied



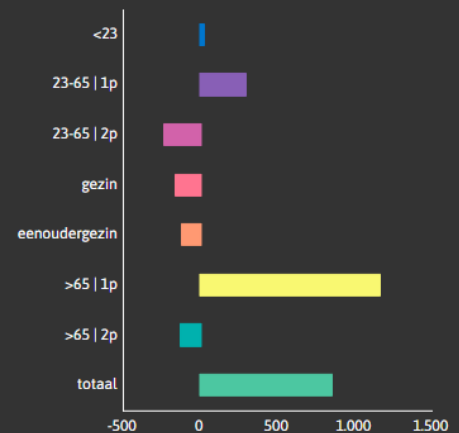
### % in corporatiewoning

73 %

### % scheefwoners (gk)

24 %

### Primaire doelgroep 2019-2030 werkgebied



Gevoel bij de ontwikkeling van de doelgroep



## Pien gebruikt data van:

STEDIN



kadaster



aēdes



Planbureau voor de Leefomgeving



In.Fact.Research

REPUBLICQ

Liander

Google



**Pien heeft data over onder andere** | De kenmerken van het bezit van collega's | De energierekening van de huurders | De kosten en opbrengsten van het toepassen van isolatie | Inzicht in de sociale problematiek in de straat | Data over de bebouwingsdichtheid en groen op gedetailleerd niveau | Afstand tot de dichtstbijzijnde supermarkt | De kosten en opbrengsten van het plaatsen van zonnepanelen | Het aantal mensen in de primaire en secundaire doelgroep in de wijk | De kosten voor het plaatsen van een nieuwe badkamer, keuken of toilet | Inzicht in de ontwikkeling van de verschillende inkomensgroepen in de wijk en gemeente | De passendheid van de woningvoorraad bij de woonwensen van de doelgroep | De match en mismatch tussen woonwensen van de doelgroep en de woningen van de corporatie | De reisafstand tot de dichtstbijzijnde huisarts | De kosten en opbrengsten van het plaatsen van een hybride warmtepomp | De gegevens over veiligheid in de wijk en buurt | De kans dat er in een wijk of buurt mensen wonen met psychische of chronische problematiek hebben | De bereikbaarheid van de woningen met openbaar vervoer | De kosten en opbrengsten voor het toepassen van een NOM pakket bij de woning | Inzicht in de energierekening van alle huurders | De totale CO2-uitstoot van alle woningen en het totale bezit | Data over de prijs / kwaliteit per m<sup>2</sup> per corporatie in de verschillende gemeenten | Inzicht in de geschiktheid van de eigen woningen voor de doelgroep | Aandeel huurders met kans op een betaalarisico | Alternatieven op de woningmarkt voor de huurders van de corporatie | Inzicht in de verschillende doelgroepen op straatniveau (100 x 100 meter) | Gegevens over de woningtypologieën van de corporatie en collega-corporaties | Woningen in het bezit waar de hoogste energiebesparing behaald kan worden |



Echt samenwerken

## Pien kent de data en alle collega's

Wat nu als iedereen zijn input zou kunnen leveren voor de vastgoedstrategie? Op een gestructureerde en bruikbare manier. Omdat iedereen zijn eigen invalshoek heeft, borgt Pien dat aan de hand van verschillende modules. Zodat, wanneer de strategie bepaald wordt, er naast harde data ook zachte data gevangen kan worden.

Voor Pien is de input van de wijkconsulent net zo waardevol als die van de onderhouds-medewerker. Of die van de programmamanager duurzaamheid. Hoe meer input vanuit de organisatie, des te meer inzichten Pien kan geven voor goede besluitvorming.

Zo schetst ze een compleet beeld van de stand van zaken. Dit zowel top-down (vanuit strategievorming) als bottom-up (vanuit de operatie).

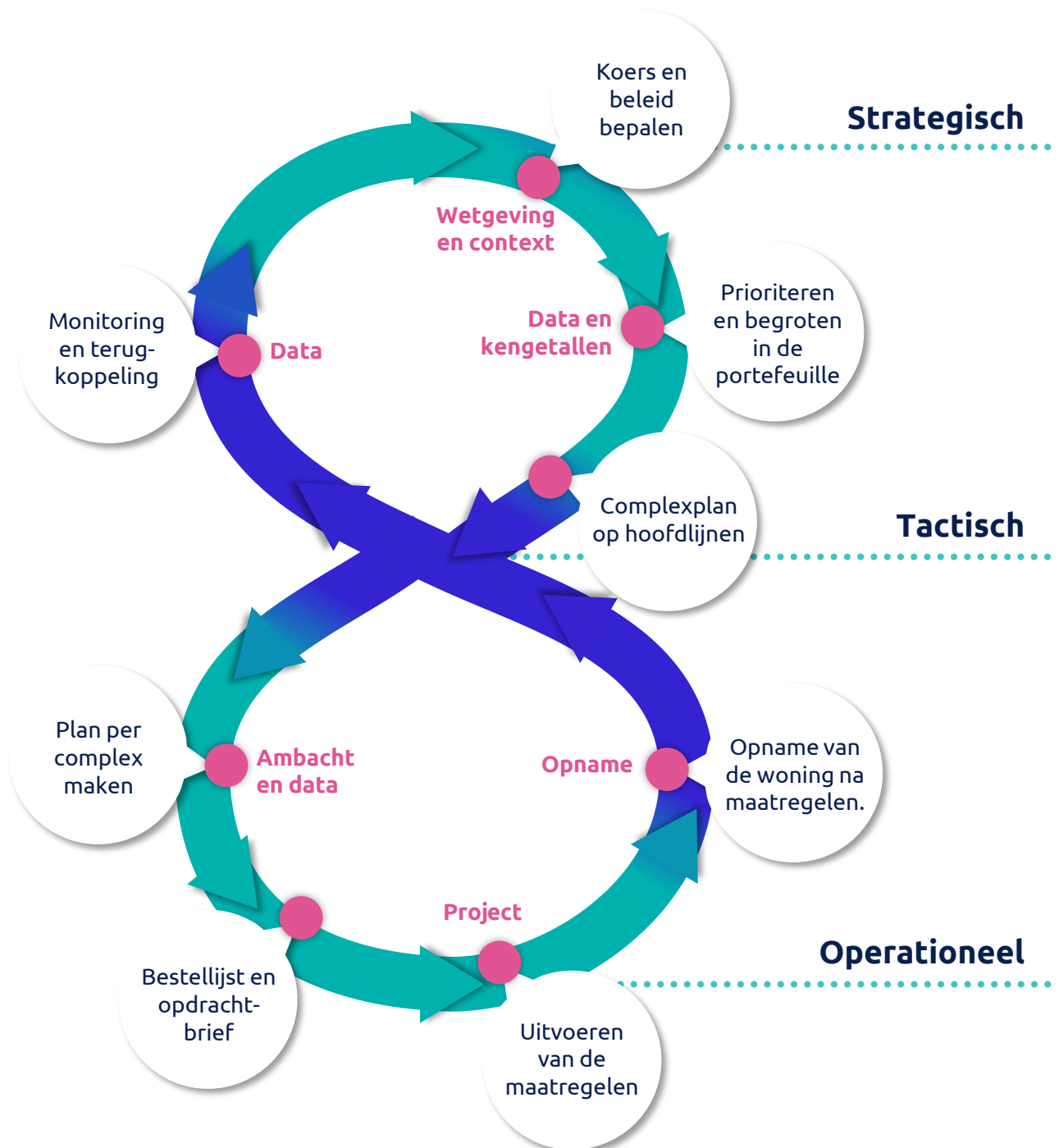
Doordat iedereen gebruik maakt van dezelfde data en dashboards, voorkom je spraakverwarring en aansluitingsproblemen. Dit helpt een open gesprek te voeren over de portefeuille en de complexen. Dé weg naar besluiten met kwaliteit en draagvlak.



**Met Pien gaan onze complexsessies wel tien keer sneller dan voorheen.**



Tom Hanssen, Weller



## Pien borgt waardevolle kennis

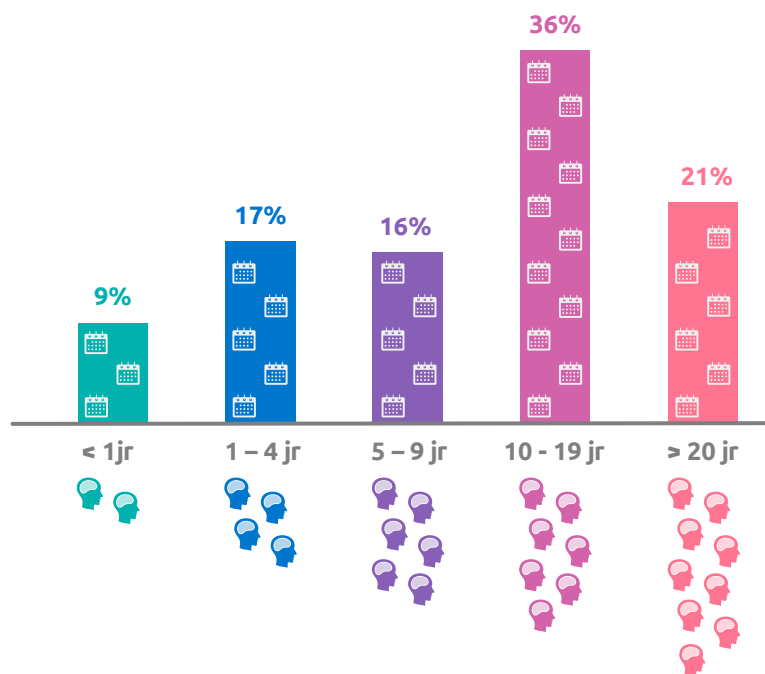
Corporatiemedewerkers zijn loyaal aan hun werkgever. Meer dan de helft van de corporatiemedewerkers werkt meer dan tien jaar bij de corporatie. Het gevolg hiervan is dat veel kennis over de portefeuille en handelingen binnen de organisatie zijn opgeslagen 'in hoofden'. In de dagelijkse praktijk levert dit meestal niet zoveel problemen op. Iedereen kent die collega wel die 'dat ene lijstje' bijhoudt, of die collega die altijd precies weet wat de onderhoudsstaat van de woningen is.

Op de lange termijn is het belangrijk dat deze kennis wordt geborgd in de organisatie. Daar helpt Pien bij. Door voor alle betrokken collega's

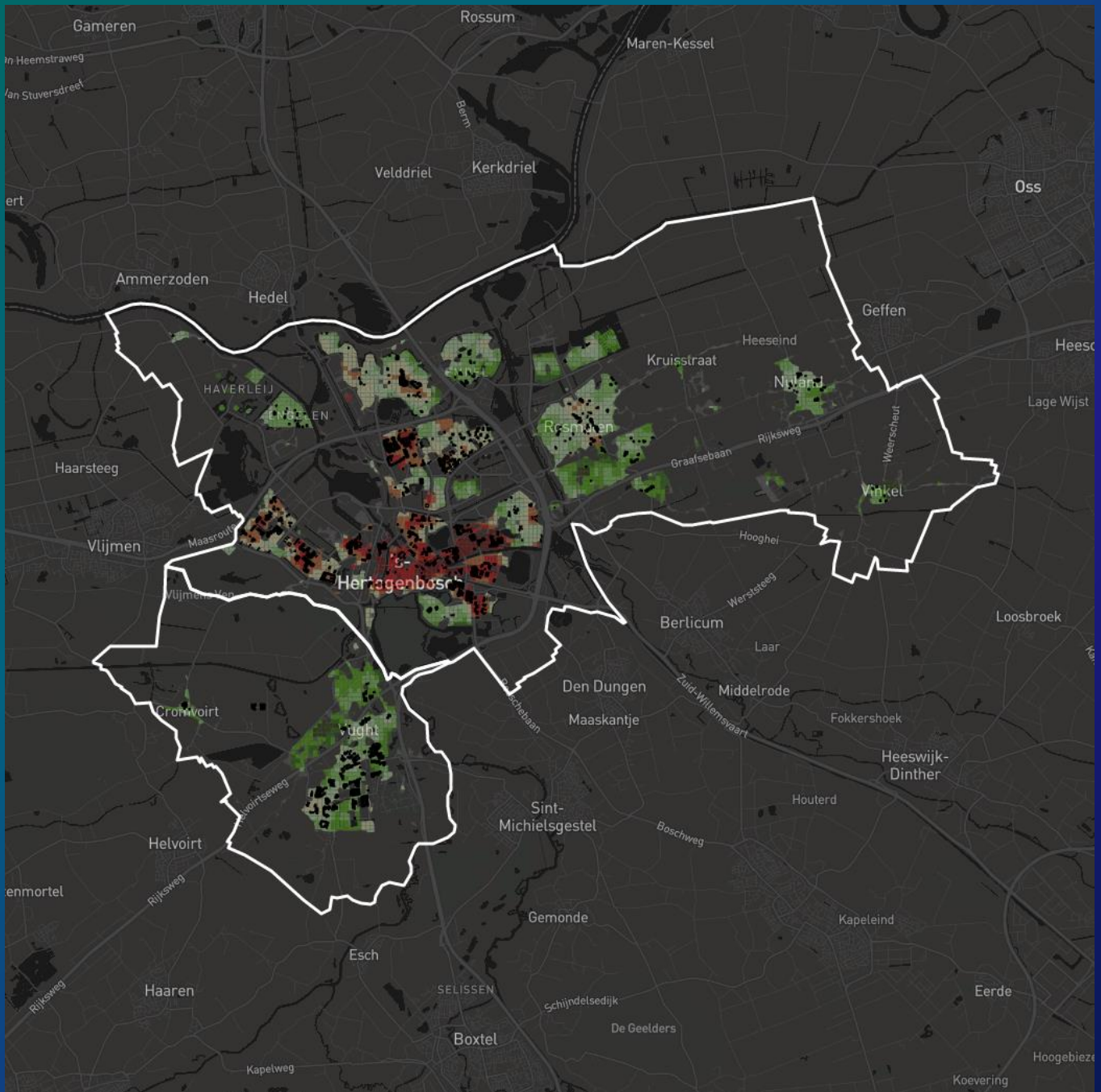
een eigen account aan te maken en iedereen zijn of haar input te laten leveren door middel van hartjes en toelichtingen, borgt Pien de kennis uit de hoofden van de collega's.

Hierdoor krijgen alle lagen van de organisatie inzicht in de input vanuit de andere afdelingen en medewerkers. Dit geeft een breed beeld over de portefeuille en de stand van zaken in de portefeuille.

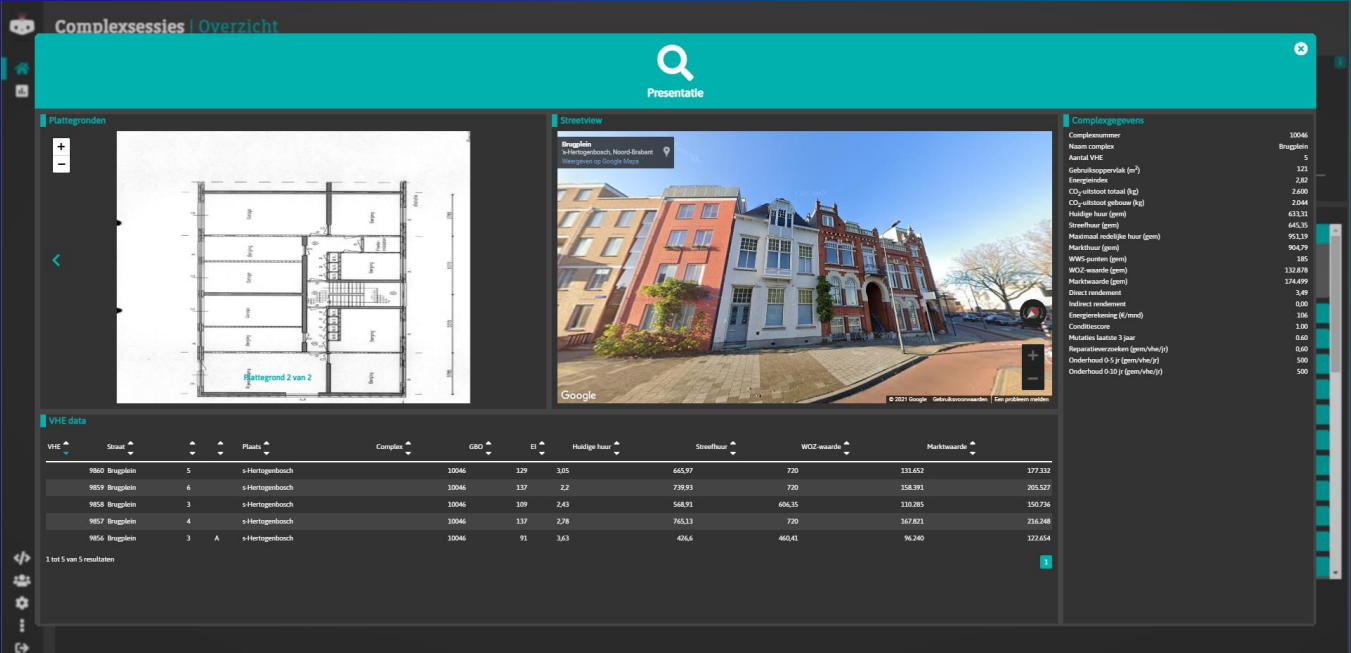
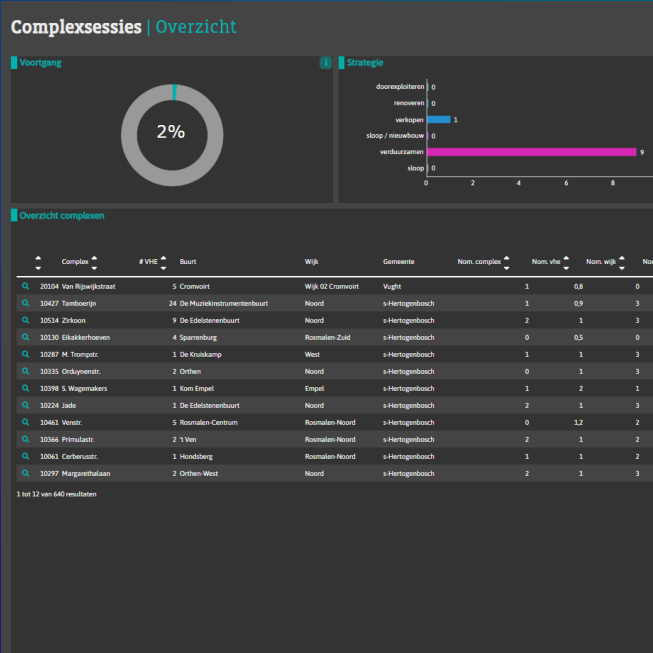
### Percentage medewerkers naar ervaringsjaren (bij huidige woningcorporatie)







Alle cijfers over leefbaarheid op 100 x 100 meter niveau



Alle data voor een complexsessie met 1 klik bij de hand





**Vol handvatten en kengetallen**

# Pien doet grondig onderzoek voor de juiste kengetallen

Een strategie op hoofdlijnen maken, kan alleen als je ook zicht op de financiële consequenties hebt. Daarvoor heb je de juiste kengetallen nodig. Pien heeft die allemaal verzameld en per woningtype specifiek gemaakt. Dat is wel zo fijn als je een heldere begroting wilt opstellen.

## **Afstand tot voorzieningen**

Zo meet Pien de afstand tot alle voorzieningen. Ze heeft vanaf alle 2,3 miljoen corporatiewoningen de afstand tot de dichtstbijzijnde school, supermarkt en huisarts gemeten. Hierdoor weet ze of huurders een voorziening dichtbij hebben, maar ook wat er eventueel mist.

## **Energierkening van alle huurders**

Pien heeft met alle energieleveranciers gebeld en van alle corporatiewoningen (per blokje) de energierekening opgevraagd. Hierdoor weet ze de energierekening en hoeft ze niet meer te schatten, maar weet ze precies wat huurders aan energie kwijt zijn (en hoeveel CO<sub>2</sub> ze hiermee uitstoten).

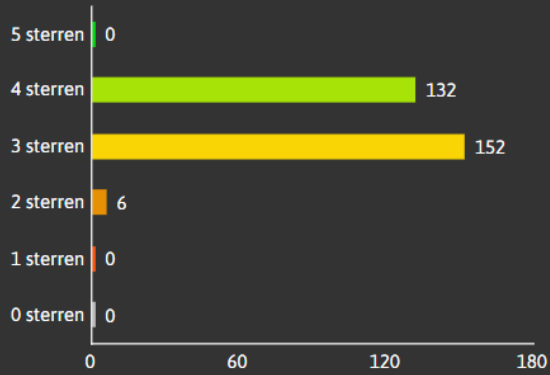
## **Vergelijkt met een relevant gemiddelde**

Omdat Pien altijd haar data voor heel Nederland uitvraagt, kan ze dit voor elke corporatie vergelijken met een relevant gemiddelde. Zo vergelijkt een corporatie in landelijk gebied altijd met woningen in een soortgelijke gemeente. Dit leidt tot logische vergelijkingen.

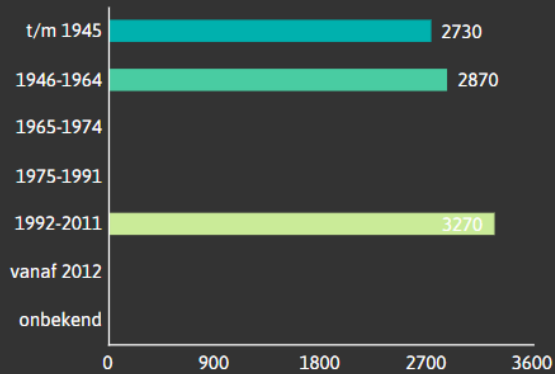
## **Kent de Woningwet van binnen en buiten**

Pien is op de hoogte van de Woningwet en de aanpassingen hierop. Hierdoor weet ze precies hoe het zit met de huurgrenzen en de regels voor passend toewijzen. Hierdoor helpt ze je snel met het maken van een passend huurbeleid.

### CO<sub>2</sub>-uitstoot per vhe



### CO<sub>2</sub>-uitstoot per vhe naar bouwperiode



### Actuele reductie CO<sub>2</sub>-uitstoot

0,6 %

op basis van verbruiksdata van 290 vhe

Wijk	Sterren	CO <sub>2</sub> -uitstoot (t/m)
Wijk 1	5	120
Wijk 2	4	130
Wijk 3	3	140
Wijk 4	2	5
Wijk 5	1	0
Wijk 6	0	0
Wijk 7	5	125
Wijk 8	4	135
Wijk 9	3	145
Wijk 10	2	6
Wijk 11	1	0
Wijk 12	0	0
Wijk 13	5	122
Wijk 14	4	132
Wijk 15	3	142
Wijk 16	2	7
Wijk 17	1	0
Wijk 18	0	0
Wijk 19	5	128
Wijk 20	4	138
Wijk 21	3	148
Wijk 22	2	8
Wijk 23	1	0
Wijk 24	0	0
Wijk 25	5	124
Wijk 26	4	134
Wijk 27	3	144
Wijk 28	2	9
Wijk 29	1	0
Wijk 30	0	0
Wijk 31	5	126
Wijk 32	4	136
Wijk 33	3	146
Wijk 34	2	10
Wijk 35	1	0
Wijk 36	0	0
Wijk 37	5	121
Wijk 38	4	131
Wijk 39	3	141
Wijk 40	2	11
Wijk 41	1	0
Wijk 42	0	0
Wijk 43	5	123
Wijk 44	4	133
Wijk 45	3	143
Wijk 46	2	12
Wijk 47	1	0
Wijk 48	0	0
Wijk 49	5	127
Wijk 50	4	137
Wijk 51	3	147
Wijk 52	2	13
Wijk 53	1	0
Wijk 54	0	0
Wijk 55	5	129
Wijk 56	4	139
Wijk 57	3	149
Wijk 58	2	14
Wijk 59	1	0
Wijk 60	0	0
Wijk 61	5	125
Wijk 62	4	135
Wijk 63	3	145
Wijk 64	2	15
Wijk 65	1	0
Wijk 66	0	0
Wijk 67	5	127
Wijk 68	4	137
Wijk 69	3	147
Wijk 70	2	16
Wijk 71	1	0
Wijk 72	0	0
Wijk 73	5	123
Wijk 74	4	133
Wijk 75	3	143
Wijk 76	2	17
Wijk 77	1	0
Wijk 78	0	0
Wijk 79	5	129
Wijk 80	4	139
Wijk 81	3	149
Wijk 82	2	18
Wijk 83	1	0
Wijk 84	0	0
Wijk 85	5	125
Wijk 86	4	135
Wijk 87	3	145
Wijk 88	2	19
Wijk 89	1	0
Wijk 90	0	0
Wijk 91	5	127
Wijk 92	4	137
Wijk 93	3	147
Wijk 94	2	20
Wijk 95	1	0
Wijk 96	0	0
Wijk 97	5	123
Wijk 98	4	133
Wijk 99	3	143
Wijk 100	2	21

Samen aan de slag om wijkvisies op te stellen



## Met de kengetallen kan of weet Pien:

1. Het huurbeleid doorrekenen
2. De woonquote van de individuele doelgroepen
3. Verwachte besparing op de energierekening
4. Toegestane huurverhoging vanuit het Huurakkoord
5. Complexen scoren op KPI's
6. Impact op de wensportefeuille
7. Opstellen van de programmabegroting



**Binnen no-time aan de slag**

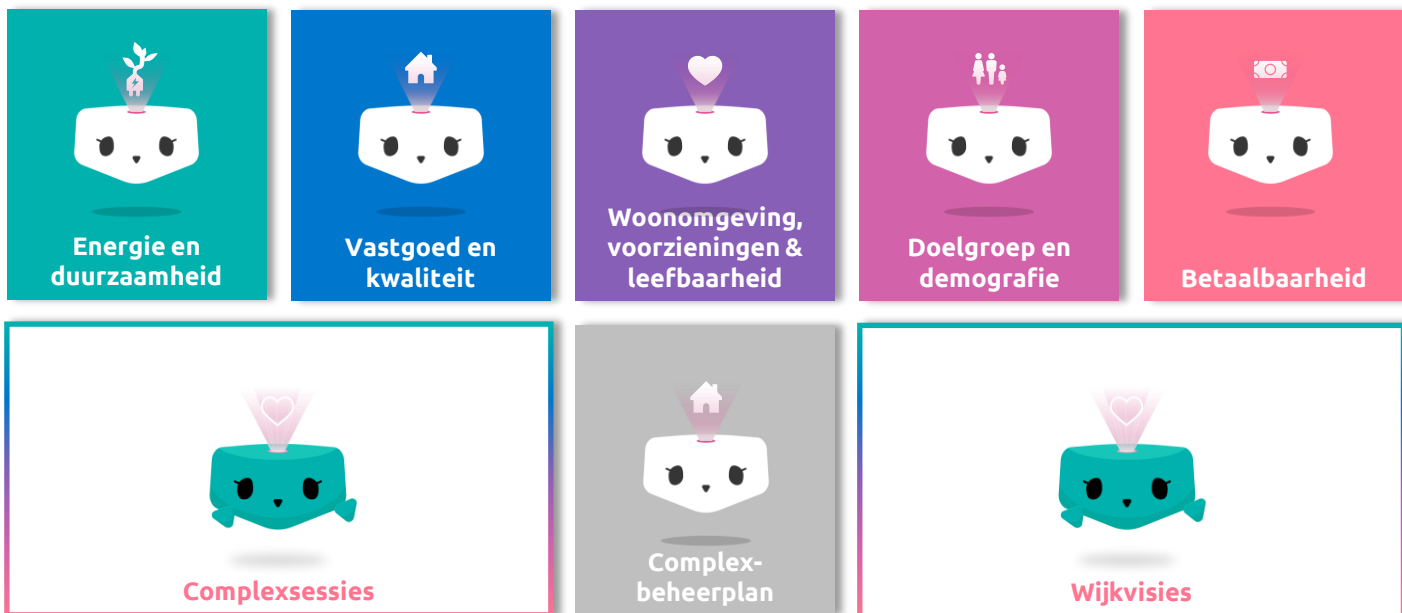


## Pien helpt je razendsnel aan de slag

Pien haalt de data op uit de systemen van de corporatie en zet deze om zodat ze in dashboards te gebruiken zijn. Daarnaast worden alle collega's die betrokken zijn bij het beleids- en strategieproces getraind om met Pien te werken. Hierdoor weten zoveel mogelijk mensen wie Pien is, kunnen ze zelf inzichten maken en creëren ze input voor de rest van de organisatie.

Als alle data binnen is, compleet is en klopt, kun je binnen een week met Pien aan de slag. Republicq zorgt ervoor dat Pien de data goed kan lezen. Daarnaast geven we online trainingen voor het gebruik van Pien. Pien kan zo snel live zijn, omdat ze overal toegankelijk is en web-based. Geen ingewikkelde installaties dus, maar altijd en overal voor de collega's bereikbaar.

Ook kent ze geen limiet aan gebruikers en mag de corporatie zelf aandragen wie ze wil dat er inlogt. Inloggen gaat altijd veilig en met een dubbele beveiligingsschil. Daarnaast heeft de corporatie zelf het beheer in de hand. Zo kan er per gebruiker worden aangegeven welke onderdelen (modules) de collega wel, maar ook welke hij of zij, niet kan inzien.



Pien is een ontwikkeling van **REPUBLIC**

[pien@republiq.nl](mailto:pien@republiq.nl) | 073 – 851 2623

**Watertoren** | Hinthamereinde 73d, 's-Hertogenbosch

**Europahuis** | James Wattstraat 77 S-3, Amsterdam

**pien** wonderkind in  
vastgoeddata



**Dé datagedreven tool voor portefeuille- en assetmanagement**

Meer zien? [www.republiq.nl/pien](http://www.republiq.nl/pien)