

‘WONINGBELEGGER EN WONINGCORPORATIES KUNNEN VEEL VAN ELKAAR LEREN’

ValueMetrics adviseert grote woningcorporaties en woningbeleggers en geeft ze software-tools in handen voor hun vastgoedsturing. Meten is weten, volgens oprichters Bert Muller en Evert van Dooren. ‘Corporaties en beleggers willen scherp gehouden worden. Wij helpen ze daarbij.’

Wat is de achtergrond van ValueMetrics?

Muller: ‘Evert had al een kennisplatform opgezet waarop woningcorporaties kennis kunnen uitwisselen. Zelf was ik na jaren bezig te zijn geweest met het ontwikkelen van taxatie- en asset managementsystemen, gestart met het ontwikkelen en opzetten van een benchmark die met de data uit dergelijke systemen wordt gevoed. In 2017 hebben we onze producten samengevoegd.’

Van Dooren: ‘Bij ons platform Marktwaardeoverleg zijn zeventig van de honderd grootste woningcorporaties van Nederland aangesloten, met in totaal 1,4 miljoen woningen in beheer. Deelnemende corporaties brengen kennis en data in. Door de omvang van het aantal deelnemers en hun portefeuilles kunnen wij hen bovendien heel kostenefficiënt onze data-gedreven producten aanbieden.’

Wat voor producten bieden jullie aan?

Muller: ‘Dan moet je bijvoorbeeld denken aan benchmark-tools waarmee corporaties en beleggers de marktwaarde of

het rendement van het woningbezit kunnen vergelijken met dat van concullega’s. Met onze online analysetools kun je die benchmark zelf samenstellen, uiteraard zonder dat de objecten te herleiden zijn naar het specifieke woningbezit van een corporatie.’

Waarom zou een corporatie dat doen?

Muller: ‘Corporaties zijn organisaties zonder winstoogmerk, maar ze hebben wel gigantische vastgoedportefeuilles waarvoor ze een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid dragen. Ze hebben er steeds meer behoefte aan hun portefeuille te analyseren en te waarderen zoals professionele vastgoedbeleggers, om gefundeerd beslissingen te kunnen nemen. Ook zonder de tucht van de aandeelhouder willen ze scherp gehouden worden. Dat is de basis om aan asset management te doen, en een belangrijk element daarin is de waardering van de stenen.’

Van Dooren: ‘Twaalf jaar geleden, toen ik met het platform begon, stond

vastgoedsturing bij corporaties nog in de kinderschoenen. In die tijd kon zich nog een debacle voordoen als met de SS Rotterdam waar een verbouwing veranderde in een financiële strop van meer dan 200 miljoen. Risicobeheersing stond niet hoog in het vaandel. Er werd niet genoeg nagedacht over wat je bezit waard was, waar het kan renderen, welke beslissingen je kunt nemen, welke uitgaven je zou moeten doen en waar je kunt optimaliseren.’

Muller: ‘Op die manier nadenken over je portefeuille, vanuit het rendement, is de omslag die bij veel corporaties heeft plaatsgevonden. We willen ze uitrusten met zo veel mogelijk kennis uit de sector; niet met een opgeheven vinger, maar kijk eens: bij deze corporatie hebben ze het zo aangepakt. En aan de andere kant doen we dat door middel van tooling. We maken het inzichtelijk met harde cijfers.’

Van Dooren: ‘Daarnaast hebben we ook een benchmark met 70.000 studentenwoningen en bedrijfs- en zorgvastgoed van corporaties. Daar zitten



Evert van Dooren
oprichter ValueMetrics



Bert Muller
oprichter ValueMetrics

WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:
Bert: Op mijn mountainbike in het bos
Evert: Op de golfbaan
PASSIE VOOR:
Bert: Sporten

Evert: Sporten
GROOTSTE INSPIRATIE:
Bert: Mijn moeder en haar doorzettingsvermogen
Evert: Mijn oom, die weet wat hij wil
DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:
Bert: Onrecht, in welke vorm dan ook

Evert: Pesten
TOPSERIE NETFLIX:
Bert: Breaking Bad
Evert: Vikings
FAVORIET VERVOERSMIDDEL:
Bert: Fiets
Evert: Tesla
ULTIEME ONTSPANNING:
Bert: Ik ontspan als ik hard sport

Evert: Boswandeling
BESTE SPORTPRESTATIE:
Bert: Nederlands Kampioen Roeien (lichte acht)
Evert: Tenniskampioen (lokaal)
GUILTY PLEASURE:
Bert: Frikandellen
Evert: Rode fles wijn

BESTE ADVIES:
Bert: Om zelf ondernemer te gaan worden, ooit gekregen van mijn eerste werkgever
Evert: Je eigen gevoel volgen

WAARUIT BESTAAT EEN

PERFECTE DAG VOOR JOU:
Bert: Veel lachen, nieuwe dingen leren, bewegen en goddelijk eten
Evert: Op de skipiste
VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:
Bert: Mijn twee kinderen en mijn vriendin

Evert: Mijn zoon Jesse
IETS WAARVAN JE AL HEEL LANG DROOMT:
Bert: Mijn nieuwe racefiets, maar helaas is de levering daarvan al 4 x uitgesteld
Evert: Tweede wereldreis
ALS JE MORGEN WAKKER ZOU KUNNEN WORDEN MET EEN GOEDE EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT ZOU DAT ZIJN:
Bert: Meer geduld

Evert: Ben niet perfect, maar wel tevreden
WAT MAAKT DE STAD SLIM:
Bert: Diversiteit
Evert: Diversiteit
POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:
Bert: Weer naar kantoor, onder collega’s zijn
Evert: Op vakantie

