

Uitgeven waar het moet, verdienen waar het kan

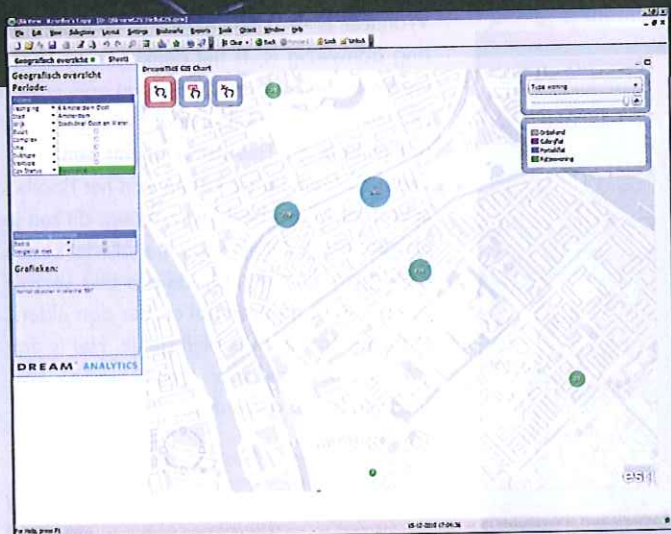
# GIS en woningcorporaties

Woningcorporaties vervullen een belangrijke maatschappelijke rol in de wijken waarin ze actief zijn. Mede door de economische crisis staan de prestaties van woningcorporaties steeds meer onder druk. Dit zorgt voor een spanningsveld waarin het maken van goed onderbouwde keuzes rondom bijvoorbeeld investeringsvraagstukken steeds belangrijker wordt. Het gebruik van geografische informatie en GIS helpt daarbij.

Door Guido Ypenburg



Masterclass Verdiencapaciteit in kaart met GIS.



Beeld van het Taxatiemanagementsysteem (TMS) bij woningcorporatie Ymere.

Steeds meer woningcorporaties omarmen het GIS-gebruik in hun beleidsprocessen, en met succes. Onder hen spelen onder andere Ymere en Woonbedrijf Eindhoven een voortrekkersrol. Reden voor Ymere om, in navolging van Woonbedrijf Eindhoven in 2010, haar kennis en ervaringen uit te dragen en te delen met de rest van de branche. Ymere presenteerde haar GIS-ervaringen tijdens een themamiddag Woningcorporaties op de GIS Conferentie 2011 (GIS Verbindt!) van Esri Nederland. Enkele dagen later organiseerde woningcorporatie De Alliantie samen met Geodan en Atrivé de masterclass 'Verdiencapaciteit in kaart met GIS'. Beide bijeenkomsten illustreren de huidige positie van GIS binnen de branche.

## Themamiddag GIS Conferentie

Onder leiding van Jan-Hylke de Jong van Geodan als dagvoorzitter presenteerden Femke Ellenbroek-Schultz en Yucel Unlu van Ymere hun



GIS-ervaringen en -ambities. Ymere heeft haar werkgebied op overzichtelijke wijze geografisch opgedeeld in gebieden die eenheden vormen, op basis van door haar zelf geformuleerde gebiedskenmerken. De woningcorporatie, met haar 82.500 woningen in Amsterdam, Haarlem, Almere en Leiden weet als geen ander hoe belangrijk geoinformatie is en hoe deze te gebruiken. Tijdens deze themamiddag gaven ze de aanwezigen een kijkje in hun GIS-keuken.

### Strategisch, tactisch én operationeel

Ymere neemt op meerdere niveaus beslissingen, gebaseerd op de geografische verdeling van haar woningbezit. Op de eerste plaats stelt ze onderhoudsprogramma's op voor haar woningen, ten tweede moet zij haar maatschappelijke verantwoordelijkheid kunnen blijven nemen en tot slot moeten de gemaakte strategische keuzes in overeenstemming zijn met haar eigen missie en ambities. Portefeuillestrategie bestaat namelijk niet alleen uit de waarde van het woningbezit. Het gaat er om dat je als corporatie, met de verantwoordelijkheid die je als grote speler hebt, de juiste maatregelen neemt, gericht op de juiste wijken. Ymere bezit veel woningen en heeft daardoor een grote verantwoordelijkheid om te investeren in deze wijken.

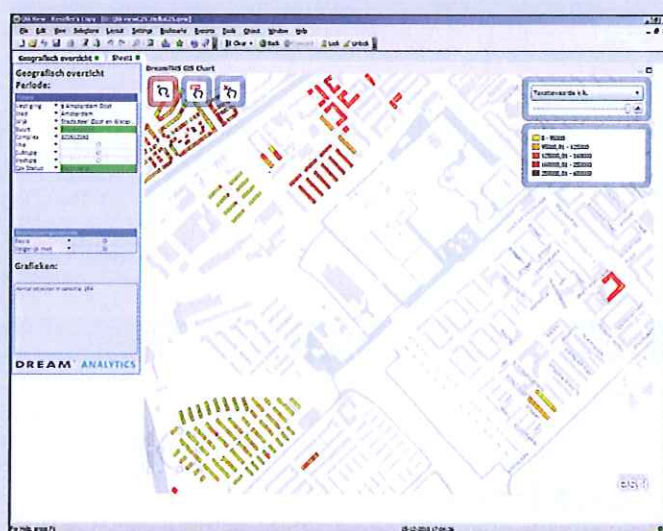
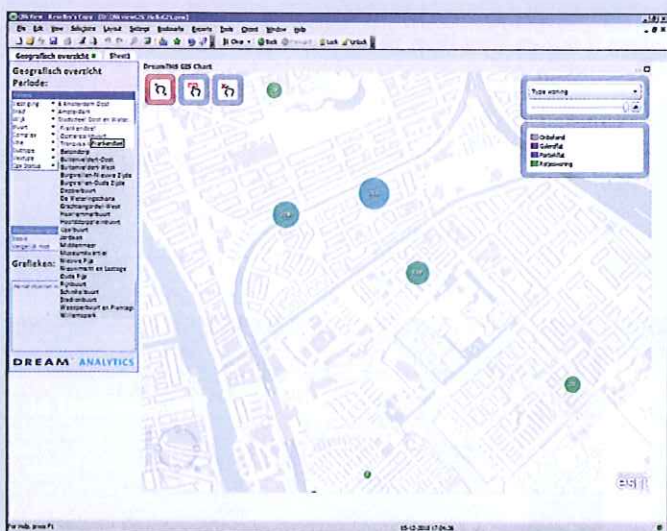
### Keuzes onderbouwen

Neem bijvoorbeeld de woningisolatie. Het kost gemiddeld tienduizend euro om een woning te upgraden van een E, F of G energielabel naar

een C label. De stap van C naar B/A kost nog eens vijftigduizend euro. In welke buurten ga je voor een A label en in welke buurten volsta je met C? Hier heeft de verdeling van het woningbezit invloed op de keuzes. Want kies je dan juist de wijken waar Ymere veel bezit heeft en kies je voor clustering? Of juist niet? Het zijn issues die met een scherp ruimtelijk inzicht prima beantwoord kunnen worden. Er ontstaat uiteindelijk een betere, efficiëntere en effectievere bedrijfsvoering. Ellenbroek-Schultz illustreert nog zo'n issue met een actueel voorbeeld, de vergrijzing. Vanwege deze opkomende vergrijzing wil Ymere meer seniorenwoningen bouwen en zoekt daarvoor de beste locaties. Door eerst de locaties van de ziekenhuizen te combineren met locaties van het huidig (sociale huurwoningen) bezit, het aantal 65-plussers per postcodegebied en bijvoorbeeld de ligging van de huidige seniorenwoningen, krijg je snel een indicatie wat de beste locatie voor je seniorenwoningen is. Een effectieve kaartanalyse die snel een overzichtelijk overzicht van potentiële locaties oplevert. Bovenstaande voorbeelden illustreren hoe belangrijk ruimtelijke informatie is voor de woningcorporaties.

### Taxatie management systeem

Vastgoedeconoom en tweede spreker Yucel Unlu van Ymere vult het verhaal van Ellenbroek-Schultz aan met Ymere's ambities met het 'Taxatie Management Systeem (TMS)'. Het TMS, ontwikkeld door Ymere, de Alliantie en Business Intelligence specialist Kadenza geeft inzicht in de waarde en de waardeontwikkeling van het eigen woning-



Ymere heeft haar werkgebied op overzichtelijke wijze opgedeeld in gebieden die eenheden vormen op basis van door haar zelf geformuleerde gebiedskenmerken.

bezit. In het TMS zitten de 'harde' taxatiegegevens over het woningbezit. Met de geo-oplossing van Geodan kan Ymere de 'harde' TMS-gegevens combineren met allerlei ruimtelijke gegevens waardoor nieuwe en betere inzichten ontstaan. Daarnaast is de geo-oplossing niet alleen in te zetten bij het Taxatie Management proces maar kan dezelfde oplossing ook ten behoeve van andere bedrijfsprocessen ingezet worden. Ten opzichte van de bekende puntoplossingen bespaart deze geïntegreerde oplossing uiteindelijk veel kosten. Voorsnog heeft Geodan de benodigde koppeling als Proof of Concept gemaakt voor een deel van het woningbezit van Ymere.

### Kosten besparen

De meeste bij deze themamiddag aanwezige woningcorporaties hebben natuurlijk al een binding met GIS. De themadag nodigde ze uit om een stap verder te denken, over hun eigen GIS-gebruik als het ware. Waar bij de meeste corporaties het GIS-gebruik zich beperkt tot één niveau, bijvoorbeeld operationeel, liet Ymere zien hoe efficiënt ze het werk op alle drie de niveaus tegelijk inzet. Omdat Ymere geo-informatie binnen steeds meer bedrijfsprocessen inzet, kiest ze voor een solide geo-oplossing die op termijn ook binnen andere bedrijfsprocessen geïntegreerd kan worden. Zo worden kostbare 'losse' geo-viewers voorkomen en dat bespaart op termijn veel kosten.

### Masterclass

In het TMS-verhaal trekt Ymere samen op met De Alliantie, een woningcorporatie met huizen in de regio's Amsterdam, Amersfoort, Almere en Gooi en Vechtstreek. De Alliantie past ook al enkele jaren GIS toe in haar beleidsprocessen. Nu zij sinds vorig jaar overstapt op Esri-software neemt het gebruik een grote vlucht. De communicatie blijkt een stuk beter te gaan omdat over dezelfde visuele informatie wordt gesproken. "Vooral bij de vestiging van De Alliantie in Amsterdam bleek GIS voor een doorbraak te zorgen", aldus Eva Korteweg, onderzoeksmedewerker markt en strategie van De Alliantie en stuwende kracht achter het GIS-gebruik aldaar. "Met GIS was het mogelijk om scenario's door te rekenen, waarin huur en koop in samenhang met regelgeving kon worden doorberekend. Zo kreeg iedereen direct inzicht in het effect van de te nemen maatregelen."

### Verdien capaciteit in GIS

Dat De Alliantie GIS als beleidsinstrument serieus neemt, laat ze zien door op 4 oktober een masterclass voor de woningcorporaties te organiseren. Samen met Atrivé en Geodan lieten ze collega-woningcorpo-

raties buigen over het thema 'Verdien capaciteit in kaart met GIS'. "Een vruchtbare dag waarin niet alleen geo centraal stond, maar vooral ook de vraagstukken waar de woningcorporaties mee worstelen", aldus Jan-Hylke de Jong van Geodan. "Vraagstukken zoals uit welke gebieden je als woningcorporatie moet terugtrekken en waar juist niet, zijn heel goed met GIS inzichtelijk te maken".

Een andere casus in de masterclass bestond uit het afstemmen van vraag en aanbod met behulp van 'lifestyle-data'. NIBUD-normen, marketinggegevens én geo-informatie, zoals inkomensgegevens op huishoudenniveau, blijken gouden gegevens te zijn voor het managen

van de woningvoorraad. Waar wonen de ouderen en waar wonen de hoogopgeleiden? Met deze combinatie van gegevens is omvang, aard en locatie van de doelgroep per wijk heel precies te bepalen. En daarmee dus ook de opgave voor de corporatie.

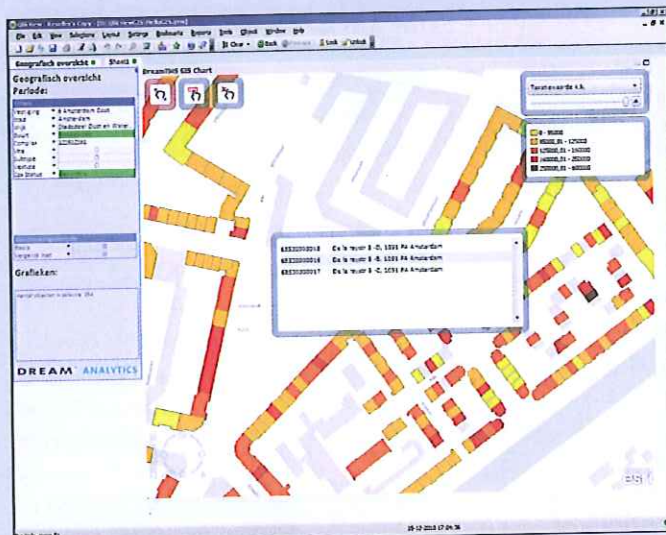
### Visie

Het staat buiten kijf dat ruimtelijke informatie woningcorporaties nieuwe inzichten biedt waarmee zij beleidskeuzes en strategieën beter onderbouwen. Daarnaast helpt het kaartbeeld om de uitkomsten van geografische analyses krachtig te visualiseren en zo de boodschap over te brengen.

Dit is ook de visie van Geodan,

de medegastheer van zowel de themamiddag als de masterclass en kenner van de woningcorporatiewereld. "Geo-ict biedt oplossingen voor een betere communicatie, onderbouwing en integratie van sociaal-economische informatie. Zo helpt GIS bij het cijfermatig onderbouwen van beleidskeuzes. De woningcorporatie krijgt inzicht in de ontwikkelingen in haar werkgebied en daardoor meer grip op beleidsvraagstukken".

Voor de meeste woningcorporaties geldt nu 'uitgeven waar het moet en geld verdienen waar het kan', stippen Jan-Hylke de Jong en Ronald Versprille van Atrivé aan. "Juist nu door de waardedaling van het bezit de financiële ruimte bij de corporaties kleiner wordt, is het van belang om slim te investeren." Geo-informatie helpt bij het maken van de juiste keuzes en het cijfermatig onderbouwen ervan.



In het TMS zitten de 'harde' taxatiegegevens over het woningbezit van woningcorporatie Ymere.

[www.ymere.nl](http://www.ymere.nl)  
[www.de-alliantie.nl](http://www.de-alliantie.nl)  
[www.geodan.nl](http://www.geodan.nl)  
[www.atrive.nl](http://www.atrive.nl)  
[www.kodanzo.nl](http://www.kodanzo.nl)

Geo-Info Xchange Standnummer B024

**GEODIRECT**

Klaar voor de toekomst met de nieuwe Stonex S9 RTK Rover: Trimble R-Track, 220 kanalen, GPS + GLONASS + Galileo

**Betrouwbaar, nauwkeurig én betaalbaar!**



[www.geodirect.nl](http://www.geodirect.nl)