



Colliers International bouwt data warehouse zonder te programmeren

Colliers International is een beursgenoteerde internationale vastgoedadviseur die toekomstgericht advies wil geven en de waarde van vastgoed wil maximaliseren voor vastgoedeigenaren, vastgoedinvesteerders en huurders van vastgoed. De dienstverlening bestaat onder meer uit taxaties, makelaardij (aan- en verkoop en aan- en verhuur) en vastgoedmanagement. Het bedrijf is wereldwijd actief in 68 landen, met ongeveer 17.000 medewerkers. In Nederland heeft Colliers International ongeveer 325 medewerkers.

emergo

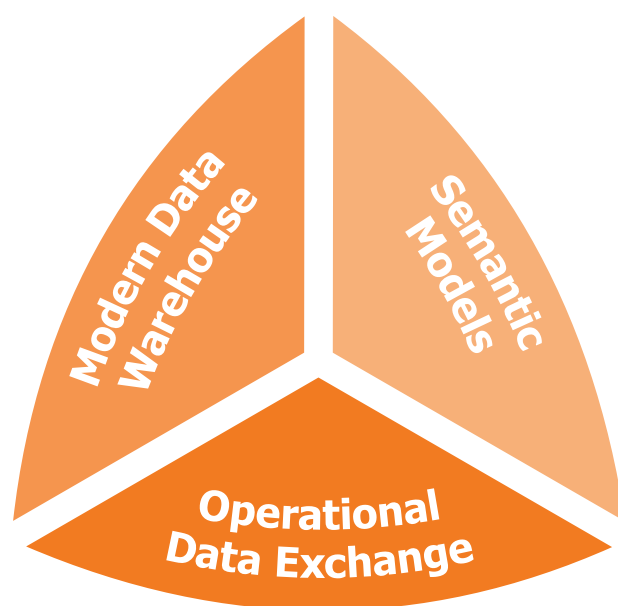


Data voor een goede deal

Data is voor Colliers International enorm belangrijk. “De essentie van een goede deal maken, is meer informatie hebben dan de ander”, zegt Tom Kronenburg, hoofd IT van Colliers International. “Het gaat dan over bijvoorbeeld de hoeveelheid deals in een bepaalde stad of regio, over de gemiddelde prijs per vierkante meter en over de yield, dat is de opbrengst als percentage van de gedane investering. Weten hoe de markt in elkaar zit, is van levensbelang in onze branche.”

Onbetrouwbare data in silo's

Colliers International produceert zelf veel data over de vastgoedmarkt, bijvoorbeeld door het vastleggen van data over de eigen transacties en door marktonderzoek van de afdeling Research. Bovendien zijn data te koop, bijvoorbeeld bij het Kadaster, maar ook bij commerciële aanbieders. Een probleem vormt de betrouwbaarheid van al die data. “Een pand kan wel verkocht zijn voor een bepaald bedrag, maar misschien is er tegelijkertijd ook sprake van een earn-



TimeXtender

out-constructie. Dan zegt dat transactiebedrag dus niet zo veel”, legt Kronenburg uit. “Alle data is dus eigenlijk notoir onbetrouwbaar. Om betrouwbare uitspraken te kunnen doen, moet je data uit meerdere bronnen met elkaar combineren, met de data die uit onze eigen processen komt en die in de hoofden van onze mensen zit.”

Ook schort het aan de kwaliteit van de data. “De data waarmee wij werken is door mensen zelf handmatig ingevoerd. Meestal in een Excel-bestand, maar de data kan ook in andere bestandsformaten of op een website zijn opgeslagen. Daarbij gaat het niet alleen om cijfers, maar ook om tekst – met allerlei variaties in notatie en spelling.”

Tot slot zit de data bij Colliers International te veel in silo’s, vertelt Kronenburg. “De afdeling Research verwerkte data in producten die wel werden gedeeld, maar de ruwe data bleef bij Research. Ook de afdeling Valuations (taxaties, red) deelde hun data niet. En Asset Services heeft een enorme database rondom het managen van vastgoed, maar omdat we optreden namens de vastgoedeigenaar kun je die data niet zomaar delen. Ondanks dat we de data van Valuations of Asset Services niet kunnen delen met andere afdelingen, wilden we wel de inzichten – die we op een iets hoger abstractieniveau kunnen generen – kunnen delen binnen het hele bedrijf. Meer inzicht in de data betekent immers meer kennis. Daarmee neemt dus de kans toe om de beste deal voor onze klant(en) te kunnen maken.”

Data warehouse met opgeschoonde data

Om alle data te kunnen combineren en de betrouwbaarheid en de kwaliteit ervan te verhogen, ging Colliers International op zoek naar een ETL-specialist. ETL-specialisten blijken echter schaars en kostbaar. “Bovendien willen we hier IT’ers die ook willen meedenken over het verbeteren van de dienstverlening aan onze klanten. Mensen dus die ook vastgoed interessant vinden en zich voor langere tijd aan ons willen binden”, zegt Kronenburg. In die zoektocht kwam hij in contact met E-mergo en met TimeXtender.

Na een aantal gesprekken en een ‘Proof of Concept’-test besluit Colliers International tot implementatie van het TimeXtender data management platform. In TimeXtender wordt een framework gemaakt voor het ontwikkelen en beheren van het nieuwe data warehouse. “De bestaande silo’s zijn samengebracht in TimeXtender. In dit proces zit het opschonen van de data eigenlijk ‘ingebakken’ – dat is ingericht in het platform”, vertelt Kronenburg. “Dan wordt gecheckt of er geen verkeerde kolom is ingevuld, datums logisch gezien wel kloppen en of namen van bedrijven wel eenduidig zijn gespeld. Daar hebben we dus in TimeXtender processen voor gemaakt, zodat bijvoorbeeld alle spellingsvarianten van een financiële instelling worden omgezet in een en dezelfde spelling. Van eventueel

“Meer inzicht in de data betekent immers meer kennis. Daarmee neemt dus de kans toe om de beste deal voor onze klant(en) te kunnen maken”

Tom Kronenburg, Hoofd IT, Colliers International

afwijkende data maakt het systeem een overzicht; de afdeling Research checkt die data en past ze dan zo nodig handmatig aan. Dat opschonen is een combinatie van technisch vernuft en vooral heel veel domeinkennis.”

Future-proof Data Management Platform

Het resultaat is een set data die ‘beste, meest complete versie van de waarheid’ weergeeft, zoals Kronenburg het noemt. “Als je voorheen aan de afdeling Research vroeg om het aantal transacties in een bepaalde regio, dan kon het wel voorkomen dat je twee verschillende antwoorden kreeg. Dan moest je dus telkens opnieuw bedenken hoe je die data zou moeten interpreteren. Met het opzetten van die geconsolideerde database hebben we daarover nagedacht. Het systeem combineert die data nu, aan de hand van vooraf ingestelde berekeningen. Dus werken we allemaal met die ene zelfde waarheid, en niet met telkens een net iets andere versie ervan door verschillen in interpretatie.”

Kronenburg geeft aan dat Colliers International de gedane investering duurzaam wil laten zijn. “We willen dus een platform bouwen waarop we nog jaren verder kunnen en dat niet elke twee jaar helemaal opnieuw ontworpen hoeft te worden. Een platform waarin we processen kunnen bouwen die snel, makkelijk, goedkoop en niet foutgevoelig zijn, en daardoor weinig onderhoud vergen. Met TimeXtender beschikken we over een future-proof data management platform.”

Nieuwe producten en diensten op basis van data

Niet alleen de betrouwbaarheid en de kwaliteit van de data zijn sinds het gebruik van TimeXtender toegenomen; er zijn nog enkele belangrijke positieve effecten. Ten eerste kunnen de businessanalisten van de IT-afdeling zelf met de software aan de slag; omdat het platform zelf de ETL-code genereert,

bleek een ETL-specialist niet meer nodig te zijn. Kronenburg: “IT’ers die praten met de business en de businessafdelingen hebben met TimeXtender de tools in handen om zelf te bouwen, zonder dat er behoefte is aan een programmeur. Dat maakt dat we een IT-afdeling krijgen die veel dichtertegen de business aan schurkt. Een afdeling die niet bezig is met IT-projecten, maar waar medewerkers bezig zijn met het realiseren van waarde voor de business. We zorgen voor proces- en/of dataoptimalisatie zodat de business beter wordt bediend: sneller en met betere informatie. Zo leveren we dus een directe bijdrage aan het verbeteren van de dienstverlening.”

Een tweede voordeel is snelheid. “De tijdsspanne tussen het moment dat een informatieoplossing is uitgedacht en we die aan onze collega’s kunnen aanbieden – het daadwerkelijk combineren van databronnen dus – is aanzienlijk verkort. Dat gaat nu in dagen, soms zelfs in uren. Sowieso scheelt het werken met TimeXtender veel tijd voor de business.”

Het data management platform levert ook een directe bijdrage aan een betere dienstverlening omdat data makkelijk te delen is met de opdrachtgever(s). “Neem onze afdeling Asset Services die een deel van het financiële proces beheert van een investeerder. Die heeft vanzelfsprekend recht op inzage in de eigen data. Vroeger ging dat op papier, later in Excel. Met TimeXtender gaat dat nu heel eenvoudig via een Power BI-dashboard, dat we gemakkelijk kunnen aanpassen aan de wensen van de klant, inclusief eventueel eigen administratieve codes. Datzelfde geldt voor bijvoorbeeld taxaties. Elke taxatie levert een papieren rapport op. Met TimeXtender gaan we nu Power BI-dashboards maken waarin alle taxaties die we voor een klant hebben gedaan heel gemakkelijk zijn te raadplegen. Bovendien is de trend dan veel beter inzichtelijk te maken. Het werken met TimeXtender leidt dus tot nieuwe, betere vormen van onze producten en diensten. We kunnen nu extra waarde bieden met onze data.”

Europese mogelijkheden

Mogelijk gaat TimeXtender ook gebruikt worden op andere Europese vestigingen van Colliers International. Kronenburg: “Dan kun je data van elkaar gebruiken, markten met elkaar vergelijken en marktgegevens uit Europa delen met de opdrachtgevers. En voor klanten die vastgoed hebben in meerdere Europese landen kunnen we de data dan in dezelfde formats aanleveren, data integreren en noem maar op. Dat zijn interessante mogelijkheden. Door deze tool zijn we hierover wel gaan nadenken.”

Solution Overview

Organisatie

Colliers International

Branche

Vastgoed

Uitdaging

- Heel veel invalide data die niet is opgeschoond
- Complex om data te ontsluiten uit meerdere systemen
- Werken met meerdere BI-tools waardoor er ook meerdere versies van de waarheid ontstaan
- Geen ETL-ontwikkelaar binnen het team en die niet kunnen werven

Oplossing

- Een framework voor het ontwikkelen en het beheren van de data warehouse
- Integratie van meerdere databronnen en verschillende type databronnen in TimeXtender
- De mogelijkheid om documentatie, data-lineage en volledige traceerbaarheid automatisch te kunnen genereren

Voordelen

- De mogelijkheid om data te ontsluiten vanuit meerdere bronnen
- Een data warehouse opgezet zonder een ETL-ontwikkelaar nodig te hebben
- Snellere oplevering van nieuwe informatie-producten voor de business
- Het systematisch opschonen van de data
- Eén versie van de waarheid
- Extra verdienmodel doordat klanten ook kunnen worden voorzien van dashboards
- Met TimeXtender eenvoudig kunnen migreren naar Azure

E-mergo

Elektronicaweg 16a

2628 XG

Delft

085 016 04 11

www.e-mergo.nl

Over E-mergo

De naam E-mergo is afkomstig van het Latijnse spreekwoord 'luctor et emer-go' (ik worstel en kom boven). In Zeeland staat dit voor het overwinnen van de strijd tegen het water. Wij strijden natuurlijk niet tegen het water, maar we zorgen er wel voor dat bedrijven het hoofd boven water kunnen houden in de steeds groter wordende stroom van data.

Onder het motto 'Manage your data, innovate your business' helpen wij je het maximale uit jouw data te halen. Dit doen wij met behulp van Qlik, Mendix, Microsoft en TimeXtender, waarvoor wij software, training, consultancy en beheer leveren. Samen maken we het mogelijk voor jouw business om nieuwe verdienmodellen te creëren en kosten te besparen.

www.e-mergo.nl

The logo for Emergo, featuring the word 'emergo' in a bold, lowercase, teal-colored font. The letter 'e' is stylized with a small loop at the top.

E-mergo BV
Elektronicaweg 16a
2628 XG Delft
Telefoon : 085-0160411
E-mail: info@e-mergo.nl