



in control

Woonstad Rotterdam

REASULT

REAL ESTATE IN CONTROL

Woonstad Rotterdam meet, weet en stuurt op

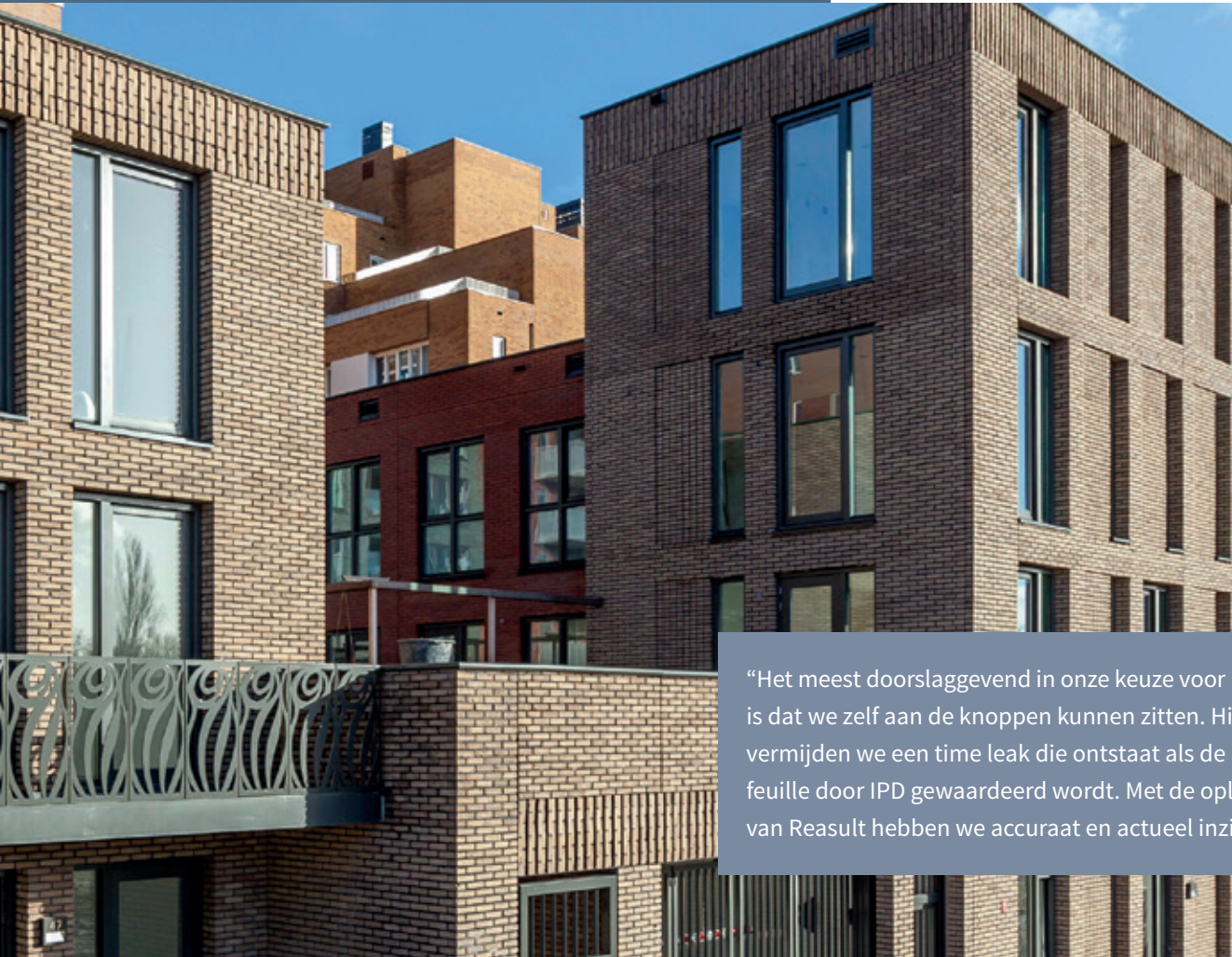
Woonstad Rotterdam is een fusieorganisatie en bestaat bijna vijf jaar. Bij Woonstad Rotterdam kunnen Rotterdammers terecht voor betaalbare huur- en koopwoningen. Meer dan 50.000 huishoudens en bedrijven vinden onderdak in woningen en bedrijfsruimtes van Woonstad. De portefeuille bestaat uit 46.000 woningen, 1.500 bedrijfsruimten en 7.000 VoV-objecten. Dit is 40 procent van het corporatiebezit in Rotterdam. Het is van groot belang deze portefeuille goed te managen en zo de huishoudens en bedrijven goed van dienst te kunnen zijn. Meten is weten, en pas dan kun je gedegen sturing geven aan het vastgoed. Om de juiste inzichten te verkrijgen en om de vastgoedsturing te stroomlijnen koos Woonstad Rotterdam voor de software van Reasult.

REASULT
REAL ESTATE IN CONTROL



rendement dankzij Reasult

REASULT REAL ESTATE IN CONTROL



“Het meest doorslaggevend in onze keuze voor Reasult is dat we zelf aan de knoppen kunnen zitten. Hierdoor vermijden we een time leak die ontstaat als de portefeuille door IPD gewaardeerd wordt. Met de oplossing van Reasult hebben we accuraat en actueel inzicht.”

Woonstad beweegt mee met de markt

Drs. Richard Feenstra RA, Vice Voorzitter Raad van Bestuur bijt het spits af en begint de toelichting op de keuze voor Reasult met zijn redentie over waardering op marktwaarde. “Mede ingegeven door de aangepaste RJ645 hebben we de manier van waardering van de portefeuille heroverwogen. In dit proces zijn we ervan overtuigd geraakt dat het voor Woonstad Rotterdam het beste is om de gehele portefeuille voortaan op marktwaarde te waarderen.” Volgens Feenstra is waardering op

marktwaarde consistent en dus vergelijkbaarder. “Het biedt inzicht in de actuele waarde van het bezit. Door de gehele portefeuille te waarderen op deze waarde, kun je objecten of gebieden veel beter vergelijken dan wanneer gebruikt gemaakt wordt van bijvoorbeeld historische kostprijs en bedrijfswaarde.”

De primaire doelstelling van Woonstad Rotterdam is om in de volkshuisvesting te voorzien. Deze maatschappelijke doelstelling vraagt volgens



Ad Visscher



Richard Feenstra

Woonstad Rotterdam soms om laag renderende of zelfs onrendabele investeringen, wat alleen haalbaar is als de financiële middelen het toelaten. De corporatie wil daarom kunnen meten op rendement. “Wij vinden het belangrijk om precies te weten hoe de portefeuille er financieel voorstaat. Hiervoor is gedetailleerd inzicht nodig. Door meer als belegger naar de portefeuille te kijken, kun je gericht sturen op rendement.”

Feenstra’s collega, Adviseur Vastgoedsturing, Drs. Ad Visscher MRE voegt eraan toe dat waardering op marktwaarde het nemen van een beslissing ondersteunt en dat het de transparantie bevordert. “Stakeholders worden steeds kritischer. Een gedegen onderbouwing van een beslissing is tegenwoordig essentieel. Door op marktwaarde te waarderen en dit tevens goed vast te leggen, kun je beslissingen onderbouwen en de transparantie bieden waar de markt om vraagt.”

Zelf aan de knoppen

Woonstad Rotterdam zocht naar een oplossing die volledig aansluit op de keuze voor waarderen op marktwaarde en sturen op rendement. Hiervoor heeft de corporatie twee voorwaarden gesteld. Essentieel voor de waardering op marktwaarde is dat de juiste data beschikbaar is over de portefeuille en dat deze goed is vast te leggen.



Ook is het belangrijk om regelmatig inzicht te kunnen hebben in de stand van zaken. Alleen dan is sturen op rendement mogelijk.

Voor de hand liggend leek een keuze voor lidmaatschap bij Investment Property Databank (IPD). Het aanschaffen van eigen software is dan niet aan de orde. Woonstad Rotterdam zou de portefeuilledata delen met IPD, die vervolgens

“De software ondersteunt het waarderen en sturen op rendement. Je koopt geen project maar een manier van denken. We merken dat door te meten op rendement, we weten hoe we goed op rendement kunnen sturen.”





REASULT REAL ESTATE IN CONTROL

“Dankzij die verbeterde datakwaliteit kunnen we specifieke uitspraken doen. Waar we eerst op gevoel dachten te weten waar onze de 10 grootste bleeders zitten, kunnen we dat nu met de software van Reasult aantonen met de feiten. Hierdoor komen we tevens tegemoet aan de roep om transparantie.”

de portefeuillewaardering uitvoert. Echter, Woonstad Rotterdam koos voor de oplossing van Reasult. Visscher licht toe: “Het meest doorslaggevend in onze keuze is dat we met Reasult zelf aan de knoppen kunnen zitten. Hierdoor vermijden we een time leak die ontstaat als de portefeuille door IPD gewaardeerd wordt. Dankzij de oplossing van Reasult hebben we accuraat en actueel inzicht. We worden gedwongen om onze datakwaliteit te verbeteren en ook het kennisniveau binnen de organisatie te verhogen. Hierdoor krijgen we niet alleen meer inzicht in onze portefeuille, maar krijgen we er ook meer grip op. Tijdens het selectieproces kwamen ons bovendien positieve ervaringen van andere vooraanstaande corporaties ter oren. Alliantie en Ymere meldden dat zij al enige tijd gebruik naar tevredenheid gebruik maken van Reasult TMS.”

Software implementeren is professionaliseren

Eind 2011 besloot Woonstad Rotterdam het taxatiemanagementsysteem van Reasult te implementeren. Inmiddels is dit systeem uitgebreid met modules die specifiek voor deze corporatie van belang zijn, zoals de VoV module en de op-maat-gemaakte erfpachtmodule. Aangezien Rotterdam zijn eigen dynamiek heeft, is de erfpachtmodule gezamenlijk ontwikkeld. Nu implementeert de corporatie de ‘Rendement module’. Deze module biedt Woonstad Rotterdam inzicht in hoe het vastgoed rendeert. In een analyseomgeving krijgt de corporatie op een grafische en intuïtieve manier inzicht in zowel het directe, indirecte als het totale rendement.

Met de keuze voor de software maakt Woonstad Rotterdam tevens de keuze voor professionalisering. Feenstra stelt: “De software ondersteunt het waarderen en sturen op rendement. Je koopt geen project maar een manier van denken. Dit vergt intern een behoorlijke omschakeling.” Woonstad Rotterdam is een geliefde werkgever waar werknemers ook lang in dienst blijven. “Sommige medewerkers werken al 20 jaar bij ons. Al die tijd is er op historische kostprijs gewaardeerd en gestuurd. Zoals gesteld zijn we vanuit het bestuur van de corporatie ervan overtuigd dat dit niet meer afdoende is. Het is van

belang dat ook de medewerkers inzien dat waarderen op marktwaarde de toekomst heeft. Zij zijn immers de handen en voeten van de corporatie, en zij moeten het in de praktijk brengen. Niet alleen de kijk op het vastgoed verandert, maar het heeft ook invloed op de dagelijkse processen. Denk bijvoorbeeld aan de data die vastgelegd

moet worden om tot een waardering op marktwaarde te kunnen komen.”

Implementatiekosten terugverdiend

Sinds de implementatie van de software is de datakwaliteit van de portefeuille van Woonstad Rotterdam aanzienlijk verbeterd en heeft de



corporatie meer inzicht in de vastgoedportefeuille. “Het taxatiemanagementsysteem is genadeloos. Datafouten worden feilloos herkend en dan zit er maar één ding op: het bronsysteem aanpassen. Natuurlijk brengt dat weleens ergernis met zich mee, maar het is de enige manier om inzicht en grip te krijgen. Even smokkelen en zomaar wat invoeren, behoort nu tot het verleden. Dankzij die verbeterde datakwaliteit kunnen we specifieke

uitspraken doen. Waar we eerst op gevoel dachten te weten waar onze de 10 grootste bleeders zitten, kunnen we dat nu aantonen met de feiten”, aldus Visscher.

Het verbeterde inzicht in de actuele waarde van het bezit, viel ook in het kader van de WOZ gunstig uit voor Woonstad Rotterdam. Visscher: “We hebben de gemeente geholpen met de juiste



“Dankzij Reasult hebben we onze WOZ-bezwaren goed kunnen onderbouwen. De WOZ viel per saldo zoveel lager uit, dat we de implementatiekosten alleen hiermee al hebben terugverdiend.”

waardering van ons bezit. Zij hadden de WOZ-waarde soms te laag, soms te hoog ingeschat. Dankzij Reasult konden we ons bezwaar goed onderbouwen. De WOZ viel per saldo zoveel lager uit, dat we de implementatiekosten alleen hiermee al hebben terugverdiend.”

Vandaag met Reasult naar morgen

Woonstad Rotterdam beschrijft de oplossingen van Reasult als software voor en door woningcorporaties. “Reasult denkt actief mee en kent de markt. Ze zitten bovenop de laatste ontwikkelingen, waar we ook geregeld over sparren. Daarnaast zitten we in een gebruikersgroep waarin we bespreken welke ontwikkelingen uit de markt we graag terug zien in de software, waar we tegenaan lopen en welke verbeteringen in het systeem we voor ogen hebben. Als een ongoing proces wordt de software steeds verder geoptimaliseerd”, aldus Visscher.

De professionalisering van de vastgoedsturing van Woonstad Rotterdam is ook een ongoing

proces. Het optimaliseren van de data speelt daarbij een belangrijke rol. Feenstra: “We hebben de details van ons vastgoed nu voor 90 tot 95 procent op orde. Er blijft dus ruimte voor verbetering. Waar we nu op portefeuilleniveau ons vastgoed in kaart hebben, willen we nog een verbeter slag maken richting objectniveau. Ons ideaalplaatje is een datakwaliteit van 100 procent. Gaandeweg komen we telkens dichterbij de correcte waarde. We gaan telkens een slag dieper en door meer details vast te leggen. Zodra de datakwaliteit optimaal is en onze medewerkers er klaar voor zijn, dan zetten we de stap richting Asset management. In de toekomst kunnen we dan scenario's doorrekenen op complexniveau. Tot nog toe zijn we blij met de stap die we de afgelopen jaren gemaakt hebben. We merken dat door te meten op rendement, we weten hoe we goed op rendement kunnen sturen.”

Heeft u interesse in de vastgoedsoftware van Reasult?

Reasult BV

Wijchenseweg 8
6537 TL Nijmegen

Telefoon: +31 (0)318 - 67 29 30

E-mail: info@reasult.com

REASULT
REAL ESTATE IN CONTROL