



in control

Certitudo Capital


REASULT

REAL ESTATE IN CONTROL

Certitudo verbetert grip op projectenportefeuille met software van Reasult

Certitudo Capital, opgericht in 2002, is een investeerder en ontwikkelende vastgoedbelegger. Het fundament van de organisatie is vastgoed en daarmee is zij actief op het gebied van zowel commercieel als residentieel vastgoed, grondposities en (her)ontwikkeling. Certitudo Capital heeft een uiteenlopende vastgoedportefeuille met kantoorgebouwen in Amsterdam, maar ook historische panden in de Bossche binnenstad die veelal gestructureerd zijn in zelf geïnitieerde beleggingsfondsen. Daarnaast is zij ook actief op het gebied van participaties. Zo nam het in 2018 het bouwbedrijf Moonen over, nu geheel eigendom en onderdeel van Certitudo Capital.

REASULT
REAL ESTATE IN CONTROL



“We leveren maandelijks een forecast en een cashflowprognose. Nu haal ik dat snel uit de Reasult software. Ook ad hoc portefeuilleoverzichten, consolidaties of actuals haal ik er zo uit.”

Het werkterrein strekt zich uit over heel Nederland met een nadrukkelijke aanwezigheid in de Randstad. Daar waar het bedrijf de beste kansen ziet om aantrekkelijk en duurzaam rendement te realiseren tegen aanvaardbare risico's. Het onderscheidende kenmerk blijft dat het een familiebedrijf is met persoonlijke aandacht voor mensen, langdurige samenwerking, focus op de langere termijn en duurzaamheid. Certitudo Capital koos de software van Reasult om de financiële status en toekomst van alle projecten goed te kunnen monitoren.

Chris van den Dungen, commercieel directeur Projectontwikkeling, wilde af van de Excel spreadsheets en legt uit waarom hij de overstap naar projectontwikkelingssoftware maakte. “We doen veel en grote projecten waar cash-flows, kostenbewaking en verplichtingen bij komen kijken en dan wil je dat professioneel managen. Financieel gezien wil je een compleet overzicht hebben van alle projecten in de tijd waarbij ook de fiscale kant goed

“De Reasult software is specifiek voor de ontwikkelaar en ook de koppeling met de actuals was voor ons belangrijk.”



Chris van den Dungen, commercieel directeur Projectontwikkeling

geregeld is. En dat geeft rust. We lezen ook de actuals in dus we weten precies hoe we ervoor staan.”

Kansen zien en snel handelen

In 2012 startte Certitudo Capital met het eerste transformatieproject. Er was in die tijd heel veel kantoor leegstand. Transformeren is de laatste jaren lastiger geworden waardoor er steeds meer nieuwbouw komt. “De kansrijke locaties zijn inmiddels getransformeerd. We leggen

onze focus nu op innovatieve maatwerkoplossingen voor binnenstedelijke gebieden met complexe ruimtelijke vraagstukken door onze expertise te bundelen.” Met een eigen ontwikkel- en investment afdeling, verhuur en property management wordt veel in eigen beheer gedaan. De gehele cyclus van het vastgoed heeft Certitudo Capital in huis en dat maakt het bedrijf juist zo uniek. “Als familiebedrijf zijn we anders, we durven risico’s te nemen en handelen snel wanneer we kansen zien. Waar anderen misschien meer zekerheden zoeken, hebben wij een visie op een gebied en dat geeft ons zekerheid.” aldus Chris van den Dungen.

Transformeren en ontwikkelen

Een mooi voorbeeld van een transformatie zijn de Trinity Buildings in Amsterdam Zuidoost. Drie torens die al lang leegstonden in de buurt van openbaar vervoer met ruimte voor groen. In hetzelfde gebied heeft Certitudo Capital meerdere posities en realiseert zij in de komende jaren 1.600 nieuwbouwwoningen en 29.000 m² kantoorruimte. “Wij doen veel hoog stedelijke ontwikkeling, vaak rond de ov-knooppunten zodat de parkeernorm lager is en dus ook de CO₂ uitstoot. Een grote mixed-use gebiedsontwikkeling genaamd &Amsterdam, ligt in de stadswijk Amstel III. Dit wordt gebouwd volgens de BENG-norm (bijna energieneutraal).

Hiermee ondersteunt Certitudo Capital de ambitie van de gemeente Amsterdam voor een groene en duurzame stad.”

Procesondersteuning projectontwikkeling

De keuze voor de projectontwikkelingssoftware ging niet over één nacht ijs. “We hebben heel veel softwaretools bekeken en zochten een veilig systeem. De Reasult software is specifiek voor de ontwikkelaar en ook de koppeling met de ‘actuals’ uit Exact was voor ons belangrijk.

“Financieel gezien wil je een compleet overzicht hebben van alle projecten in de tijd waarbij ook de fiscale kant goed geregeld is. En dat geeft rust.”

Binnen drie maanden waren we helemaal om en werkten alle ontwikkelaars op dezelfde manier. Iedereen rekent uniform en we hebben een compleet overzicht. De ontwikkelaars presenteren allemaal op dezelfde manier de projecten. Dat werkt heel goed, ook in de presentaties voor de directie en de management-rapportages. Het ziet er professioneel uit en iedereen weet naar welke data hij zit te kijken.”

Financiële rust

“We hebben nu een nog beter totaaloverzicht van alle projecten met de algemene kosten, cashflows, rendementen, forecast enzovoort. Ook het fiscale scenario zit erin. Nuances zoals kosten in- en exclusief BTW kunnen we heel verfijnd meenemen. We hebben te maken met verschillende partijen in het proces waarbij de ene keer er wel BTW in zit en de andere keer weer niet. Dat kunnen we nu heel goed oplossen en dat zorgt voor meer gemak.”

Van spreadsheet naar professionele software

“Voor de ontwikkelaars was het uiteraard even omschakelen naar de nieuwe software. Ook nog eens software waar heel veel in kan en dat is even wennen. Je bent al druk als ontwikkelaar en dan moet je ook nog nieuwe software leren kennen. Nu is iedereen er blij mee. Onlangs was er een nieuwe release waarbij ik veel mooie verbeteringen ervaar en die ook het gebruiksgemak verhoogt.”



“We hebben nu een nog beter totaaloverzicht van alle projecten met de algemene kosten, cashflows, rendementen, forecast enzovoort. Ook het fiscale scenario zit erin.”

De implementatie ging erg snel. “Ik was zelfs verbaasd dat de koppeling met de actuals uit Exact zo voorspoedig verliep. Hiermee hebben we inzicht in de actuals en kunnen we zien of we binnen de budgetten blijven.”

Kostenbewaking en cashflow-prognoses in een handomdraai

“We leveren maandelijks een forecast en een cashflowprognose. Hiervoor deden we dat allemaal handmatig en zat daar heel veel werk in. Nu haal ik dat snel uit de Reasult software, of dat nu per maand of kwartaal is, dat maakt niet zoveel uit. Ook ad hoc portefeuilleoverzichten, consolidaties of actuals haal ik er zo uit.”

Bij het maken van de StiKo (Stichtingskosten) wordt de financiering automatisch meegerekend van het moment van aankoop tot start bouw.

“Wij werken met meerdere financieringsmodellen (bij aankoop en bij ontwikkeling) en dat kunnen we prima managen met de software.”

Analyses en rapportages

Er zijn nog aanvullende wensen rondom rapportages, onder meer vanuit de directie. De komende tijd gaat Certitudo Capital daarmee aan de slag. “Er zit enorm veel data in de software en we hebben nog lang niet ontdekt wat er allemaal mogelijk is en hoe we dat eruit kunnen halen.



Eén van de collega’s gaat dat de komende tijd verder oppakken en krijgt hiervoor nog een extra training. Zo kunnen we zelf meer rapportages maken en data uit onze ontwikkelportefeuille ontsluiten.”

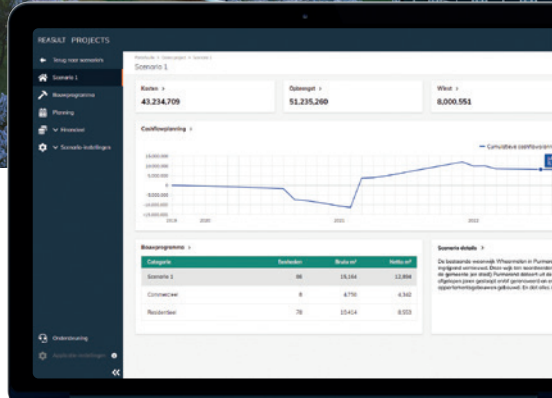
Heb je interesse in de vastgoed-
software van Reasult?

Reasult BV

Wijchenseweg 8
6537 TL Nijmegen

Telefoon: +31 (0)318 - 67 29 30
E-mail: info@reasult.nl

www.reasult.nl



REASULT
REAL ESTATE IN CONTROL