



in control

Eigen Haard

REASULT
REAL ESTATE IN CONTROL

Eigen Haard bouwt haar toekomst op inzicht in rendement

Eigen Haard zorgt al meer dan honderd jaar voor goede en betaalbare huisvesting in de Metropoolregio Amsterdam. De corporatie biedt zoveel mogelijk betaalbare woningen in prettige buurten aan voor mensen met lage inkomens. Naast sociale huurwoningen verhuurt Eigen Haard woningen in het middensegment, maatschappelijk vastgoed, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen. De corporatie ontwikkelt ieder jaar ook honderden nieuwe woningen. Eigen Haard draagt zo bij aan de diversiteit en vitaliteit van wijken.

De portefeuille bestaat uit ruim 55.000 woningen, 1.500 bedrijfsruimten en 5.000 parkeergelegenheden. Het grootste deel van de woningen is een etagewoning en een kleiner deel bestaat uit eengezinswoningen. De corporatie zet sterk in op de combinatie van verhuur, nieuwbouw en renovatie. Om de financiële toekomst van haar projecten voortdurend in beeld te hebben, en te bewaken, koos Eigen Haard voor de software van Reasult.

REASULT
REAL ESTATE IN CONTROL

“De grootste winst zit hem er nu in dat we organisatiebreed één standaard hebben en dat details van alle projecten en de portefeuille als geheel voor iedereen inzichtelijk zijn.”



Inzicht in en controle over vastgoedprojecten

Daniël de Jong, Controller bij Eigen Haard, weet nog goed dat hij kennis maakte met de software van Reasult. “We zijn de software in 2008 actief gaan gebruiken. Waarom? Door de crisis was het voor ons extra belangrijk om onze processen te structureren. We wilden de financiële prognoses van onze projecten glashelder hebben. En we wilden precies weten welke kasstromen er liepen.” Binnen een jaar stond 80 procent van de projecten in de Reaforce software van Reasult en werd er een volledige planning per project gemaakt. “De grootste winst zit hem er in dat we hierdoor organisatiebreed één standaard hebben en dat details van alle projecten en de portefeuille voor iedereen inzichtelijk zijn.”

Vitale wijken, gemengde buurten en duurzaamheid

Eigen Haard is een regionale volkshuisvester die lokaal goed verankerd is. Tweederde van het vastgoed staat in Amsterdam. De rest van het bezit staat in Amstelveen, Uithoorn, Zaanstad, Aalsmeer en Landsmeer. De focus ligt op de regio Amsterdam en dat blijft ook zo. “We bieden betaalbare huurwoningen tot de inkomenscategorie 50.000 euro. We proberen dat zoveel mogelijk passend te doen. Amsterdam kent natuurlijk lange wachttijden en we zetten het middensegment in voor een betere doorstroming. Dus blijven we investeren. Het bouwen van nieuwe woningen hoort daar ook bij. Vitale wijken, gemengde buurten en voorop lopen in duurzaamheid zijn daarbij belangrijk. Een mooi voorbeeld hiervan is Stadstuin Overtoom, de eerste klimaatneutrale wijk van Amsterdam.



Daniël de Jong



Danny Wijnbelt



Remi van Paassen

Ook bij renovatie letten we goed op duurzaamheid”, zegt Remi van Paassen, Planontwikkelaar bij Eigen Haard.

Goed prognosticeren van projecten

”We kijken als corporatie graag verder dan onze kerntaak: het aanbieden van goede en betaalbare huisvesting. Dit betekent meedenken over het gehele gebied en ook veel zelf ontwikkelen.

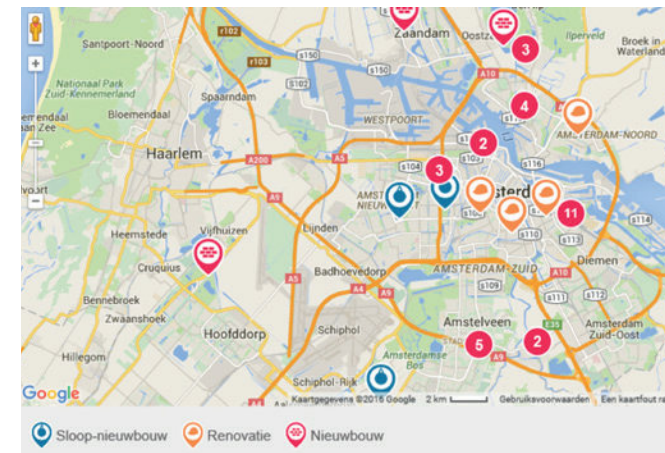
Kwaliteit vinden wij belangrijk. Dan moet je dus zelf aan het stuur zitten en de regie houden. Daarbij is het van belang om alle risico’s goed te beheersen. Zorgdragen voor goede investeringsbeslissingen is essentieel en daarvoor is software nodig die goed doorrekent”, vertelt Danny Wijnbelt, Directeur Ontwikkeling bij Eigen Haard. Danny Wijnbelt is van oorsprong ontwikkelaar en kent Reaforce al uit zijn tijd bij Mitros en Portaal.



“Als ontwikkelaar weet ik hoe belangrijk het goed prognosticeren en bewaken van projecten is. Reasult heeft daarmee jarenlang ervaring, begrijpt wat een ontwikkelaar nodig heeft en weet ook hoe je daarvoor goede software moet maken. De software dwingt je tot een standaard manier van werken. Zo is er minder kans op fouten. Het proces en de structuur is heel helder.”

Haalbaarheidsanalyse en voortgangsbewaking

Inmiddels staan meer dan 100 nieuwbouw- en renovatieprojecten in Reaforce. Alle projecten worden op dezelfde manier vastgelegd en geanalyseerd. Hierdoor zijn het bouwprogramma, planning, kosten, opbrengsten, kasstromen, resultaat en rendement inzichtelijk. Voor de projecten worden haalbaarheidanalyses gedaan en verschillende scenario's van een project doorgerekend. Op projectniveau worden de prognoses gepubliceerd voor periodeverslagen en bij fasebesluiten. Hiermee wordt nauwkeurig de voortgang van projecten bewaakt. “We lezen automatisch de actuals en verplichtingen in vanuit ons administratiesysteem. De financiële projectbewaking kan hierdoor ook in Reaforce plaatsvinden. Op portefeuilleniveau rapporteren we op voortgang van projecten, kasstromen en kengetallen. Hiervoor heeft Reasult een aantal bedrijfseigen rapportages gemaakt waardoor



Overzicht van nieuwbouw- en renovatieprojecten

we precies zien hoe we ervoor staan en kunnen sturen waar nodig”, vertelt Remi van Paassen. “De nieuwe rapportage & analyse module maakt het voor ons binnenkort nog eenvoudiger en flexibeler om zelf de rapportages te maken.”

Enkele jaren geleden is Eigen Haard overgestapt naar een ander administratiesysteem, namelijk Empire. “Die overstap verliep erg goed. Dat hebben de consultants van Reasult snel en flexibel aangepast. Dat is toch wel het mooie van geen maatwerksysteem. Je hebt één structuur en die geldt voor iedereen. Bij maatwerk is mijn ervaring dat bij updates, koppelingen niet meer werken. De kracht van Reaforce is dat we juist dat soort problemen niet hebben”, aldus Daniël de Jong.

Sturen op rendement

Een belangrijke actuele ontwikkeling is het asset management en sturen op rendement. “Daar zitten we nu midden in”, zegt Daniël de Jong. Hij implementeert nu bij Eigen Haard het taxatiemanagementsysteem van Reasult. “Waarderen op marktwaarde doen we niet alleen vanuit verantwoording, maar ook omdat we inzicht willen hebben in de portefeuille. Investeringsbesluiten worden tegenwoordig genomen op basis van geprognosticeerde rendementen. Daarnaast kijken we ook naar de marktwaardes van investeringen. In de toekomst is het mogelijk dat we de marktwaardes van projecten met behulp van het taxatiemanagementsysteem gaan waarderen. Zo ondersteunt de software bij sturing op marktwaarde zowel bij bestaand bezit als bij projectontwikkeling.”

“Als ontwikkelaar weet ik hoe belangrijk het goed prognosticeren van projecten is. Reasult heeft daarmee jarenlange ervaring, begrijpt wat een ontwikkelaar nodig heeft en weet ook hoe je daarvoor goede software moet maken.”

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

www.reasult.com

REASULT
REAL ESTATE IN CONTROL