



in control

Vesteda

REASULT

REAL ESTATE IN CONTROL

Vesteda verbetert grip op het taxatieproces met software van Reasult

Vesteda is een intern gemanaged vastgoedfonds met een sectorale specialisatie in woningen. Het vastgoedfonds richt zich op institutionele beleggers en kent op dit moment 18 participanten (aandeelhouders), waaronder pensioenfondsen en verzekeraars. Het is voor Vesteda van groot belang dat de portefeuille zorgvuldig en op een transparante wijze wordt gewaardeerd.

Vesteda is in 1998 ontstaan uit de herstructurering van de vastgoedportefeuille van ABP. Het vastgoedfonds bevat ongeveer 24.000 woningen in Nederland. Het totaal in vastgoed geïnvesteed vermogen bedroeg ultimo 2013 ruim € 3,8 miljard.

REASULT
REAL ESTATE IN CONTROL





“De vraag om transparantie en beheersbaarheid van taxaties neemt toe. De oplossing van Reasult draagt bij om beter te voldoen aan de wensen en eisen van de stakeholders.”

Up-to-date en accurate waarde en waardeontwikkeling van de portefeuille is essentieel

Vesteda laat elk kwartaal de gehele portefeuille taxeren door externe taxateurs. Dit is belangrijk ter verantwoording aan de participanten en toezichthouders, maar ook vanwege de uitgebreide sturingsinformatie die het oplevert.

Mathijs Eikelenboom, Portfoliomanager bij Vesteda: “Het is voor Vesteda een vereiste dat de taxaties transparant, correct en onafhankelijk tot stand komen. De recente aanbevelingen van het PTA (Platform Taxateurs en Accountants) vormen een prima leidraad in dit proces.”

Waar Vesteda voorheen in het taxatieproces tegenaan liep, was dat taxateurs de vrijheid hadden hun eigen model te gebruiken bij de waardering van het vastgoed. De kasstromen werden ook toen contant gemaakt, maar er zat verschil in de manier waarop. De taxatierapporten kreeg Vesteda aangeleverd en werden

“Zowel taxateurs en onze assetmanagers en portfolio-managers werken nu rechtstreeks in hetzelfde systeem met persoonlijke inloggegevens. De functiescheiding wordt in de oplossing afgedekt en is tevens goed aantoonbaar richting accountant.”

verwerkt in de eigen systemen. Dit was niet alleen arbeidsintensief, maar bracht ook operationele risico's met zich mee. Consequentie van de verschillende modellen was dat de ene taxatie lastig te vergelijken was met de andere.

Efficiënte, effectieve en transparante waardebepaling

Vesteda wilde het taxatieproces optimaliseren.

Eikelenboom: “We stellen hoge eisen aan de totstandkoming van taxaties. We zijn dit traject in 2010 gestart om de ideale randvoorwaarden te scheppen om hieraan te kunnen voldoen.

We zochten een systeem waarmee we het proces efficiënt in kunnen richten, bijvoorbeeld door handmatig en dubbel werk te vermijden. Daarnaast wilden we dat de taxaties gemakkelijk te vergelijken en te verantwoorden zijn.”

Een deel van de oplossing zit 'm in het hanteren van een uniforme taxatiemethode. Een ander deel in het hebben van een eenduidig proces met een duidelijke workflow en het hebben van één systeem. Dit maakt efficiencyverbetering en het terugbrengen van fouten mogelijk, o.a. door taxateurs de invoer van de data rechtstreeks in het systeem te laten doen.

Vesteda koos na een uitgebreide selectieprocedure voor het taxatiemanagement systeem van Reasult. Hiermee wordt het taxatieproces opti-



Mathijs Eikelenboom

maal gefaciliteerd en voldoet Vesteda eenvoudig aan het grootste deel van de aanbevelingen zoals nu gesteld door het PTA.

“Door gebruik te maken van de taxatiemanagementoplossing van Reasult hebben wij nu uniform berekende taxatierapporten en een goed versiebeheer van de taxatiemodellen en de taxatierapporten, vanaf het eerste concept tot het definitieve rapport. Ieder moment kan een audit-trail van alle wijzigingen in taxatiepara-

mers, brongegevens en processtappen getoond worden”, bevestigt Eikelenboom.

Er is een aantal belangrijke voorwaarden waaraan het systeem moet voldoen. Zo is het voor Vesteda heel belangrijk dat de functiescheiding kan worden gehandhaafd. De AIFMD schrijft immers voor dat de vaststeller van de waarde en degene die eventueel belang zou kunnen hebben bij de uitkomst van de taxatie, niet één en dezelfde persoon mag zijn.

Kennis van de Nederlandse vastgoedmarkt

Reasult heeft sinds haar oprichting 14 jaar geleden veel kennis opgedaan van de Nederlandse vastgoedmarkt en heeft deze kennis in haar software-oplossingen verwerkt. Hierdoor is een product ontstaan dat goed aansluit op de Nederlandse vastgoedmarkt. Eikelenboom zegt hierover:

“Dat het programma specifiek is ingericht op de Nederlandse vastgoedmarkt onderscheidt Reasult van andere aanbieders. Bijvoorbeeld het

typisch Nederlandse uitpondscenario, ofwel het individueel verkopen van leeggekomen woningen, wordt in het systeem gefaciliteerd. Ook de functiescheiding wordt goed afgedekt door het verlenen van autorisaties. Zo kunnen taxateurs en onze assetmanagers en portfoliomanagers in hetzelfde systeem werken.”

Bij de taxateurs was er snel draagvlak voor de nieuwe manier van werken. De taxateurs werken nu rechtstreeks in het systeem met hun eigen



inloggegevens. In het systeem wordt het bezit eenduidig getaxeerd via het Discounted Cashflow model. “Hoe de taxatiewaarde tot stand is gekomen, is daardoor veel inzichtelijker. Bovendien maakt Reasult transparant hoe de taxatie-module rekent. Met de software van Reasult heb ik een up-to-date beeld van de waarde van de portefeuille en kan Vesteda de uitkomsten van de verschillende taxateurs beter vergelijken en beoordelen”, aldus Eikelenboom.

Rapportage aan Stakeholders

De vraag om transparantie en beheersbaarheid neemt toe; vanuit de participanten en andere stakeholders zoals AFM. Vesteda kan met de oplossing van Reasult gemakkelijker voldoen aan de wensen en eisen van die stakeholders. “Het is natuurlijk van groot belang dat de participanten erop kunnen vertrouwen dat hun investering in goede handen is. Het minimale dat je daaraan kunt doen, is ervoor zorgen dat je goed inzicht hebt in de waardeontwikkeling van de portefeuille en de onderliggende waarde-bepalende parameters. Ook richting toezicht-houders is het systeem van toegevoegde waarde. De AFM eist bijvoorbeeld dat wij instaan voor de taxatie van de externe taxateurs. Dat het taxatie-proces in orde is, is daarvoor een vereiste. Door dat we gebruikmaken van het systeem is ook de samenwerking met de accountant versoepeld.

Het aantonen van de functiescheiding en de controlepunten gebeurt nu eigenlijk automatisch.”

Maximale grip op taxatieproces

Door de inzet van Reasult is Vesteda in staat haar bezit sneller en efficiënter te laten taxeren. Dankzij het geautomatiseerde taxatieproces wordt een efficiëncyslag gerealiseerd bij iedere taxatieronde en is Vesteda nu in staat om op elk gewenst moment in het proces analyses te maken over alle onderliggende parameters die ten grondslag liggen aan de taxaties.

Vesteda gebruikt een exportfunctionaliteit om de taxatiedata te exporteren en op te slaan. Eikelenboom: “De data gebruiken wij voor analyses en prognoses. Door opbouw van historie is de waardeontwikkeling te volgen. Zo wordt bijvoorbeeld het verschil in rendementontwikkeling zichtbaar. Op basis van deze data in combinatie met kennis van de markt zijn goed onderbouwde prognoses te maken.”

“Met Reasult richten we het taxatieproces efficiënter en effectiever in. Handmatig en dubbel werk wordt verminderd. Bovendien kunnen we taxaties nu gemakkelijker en beter vergelijken en beoordelen.”

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