

SallandWonen

Ortec Finance TMS en AVM

Marktwaardeproces SallandWonen

Februari 2020

Salland
Wonen

Salland
Wonen
buiten gewoon thuis

Salland
Wonen
buiten gewoon thuis

ORTEC
FINANCE

Client Story

Ortec Finance TMS & AVM en het marktwaardeproces van SallandWonen

SallandWonen is een actieve woningcorporatie in de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe en heeft ruim 5.500 woningen in bezit. SallandWonen werkt aan duurzaam en betaalbaar wonen voor mensen die daar zelf minder goed in kunnen voorzien: “Omdat goed wonen belangrijk is”. SallandWonen innoveert en zoekt continue naar nieuwe vormen van beheer, dienstverlening en bouwen vanuit het belang van de huurders. Ortec Finance sprak Erwin Bakker, Medewerker Financiële Planning, over de inzet van Ortec Finance TMS en AVM in het marktwaardeproces van SallandWonen.



“SallandWonen innoveert en blijft zoeken naar nieuwe vormen van beheer omdat goed wonen belangrijk is.”

Erwin Bakker, Medewerker Financiële Planning

Ortec Finance TMS

SallandWonen maakt sinds 2017 gebruik van Ortec Finance TMS. TMS maakt het mogelijk om op elk gewenst moment, op een efficiënte en transparante wijze, te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Inzet van TMS geeft de volledige controle over het waarderingsproces en maakt het mogelijk om eenvoudig tot een consistente marktwaarde te komen. Erwin: “Toen IPD stopte, hebben wij voor TMS gekozen. Wij zijn zeer te spreken over de betrouwbare software die door Ortec Finance wordt geleverd en de goede ondersteuning die door de consultants wordt geboden. Ook vanuit de accountant en taxateur merken we dat de softwarepakketten van Ortec Finance als betrouwbaar en stabiel worden beoordeeld. Het marktwaardeproces kan met behulp van TMS goed worden gevolgd en door de goede koppeling met WALs, sluit TMS uitstekend aan op onze financiële meerjarenbegroting.”



“Niet gerealiseerde waardeveranderingen kunnen we met AVM in de tussentijdse rapportages goed verklaren.”

Erwin Bakker, Medewerker Financiële Planning

Ortec Finance AVM

Erwin vervolgt: “Mede op advies van onze taxateur zijn wij in 2018 over gegaan tot aanschaf van Ortec Finance AVM.”

AVM ondersteunt bij het modelmatig bepalen van de leegwaarden en markthuren. De waarden worden hierbij maandelijks bijgewerkt, waardoor altijd een actuele waarde van de portefeuille inzichtelijk kan worden gemaakt. Ter onderbouwing van de berekende waarden toont AVM referentieverkopen, waarbij maandelijks nieuwe woningen worden toegevoegd. Uniek aan AVM zijn de vijf verschillende onderliggende modellen, waarmee als het ware vijf verschillende taxateurs de woning laat taxeren om tot een nauwkeurigere waarde te komen.

Erwin vervolgt: “Doordat SallandWonen over veel woningen in kleine buurtdorpen en niet populaire verhuurdorpen bezit, zien we grote schommelingen over onze, relatief kleine, marktwaardecomplexen heen. Door inzet van AVM krijgen wij meer grip op de niet-gerealiseerde waardeverandering. Wij zetten AVM dan ook minimaal drie keer per jaar in om de grote schommelingen van een toelichting te kunnen voorzien en in onze kwartaalrapportages op te nemen. We lezen de leegwaarden en markthuren, zoals we die met AVM bepalen, in en met behulp van diverse rapportages in AVM, TMS en WALs beoordelen we vervolgens de waardeverandering. AVM helpt ons dus om de waardeveranderingen beter te begrijpen en dit zorgt voor input voor gesprekken met de gemeenten over de WOZ-waardering.”

Planning marktwaardeproces

Vanuit Ortec Finance luidt het advies om in de zomerperiode aan de slag te gaan met de voorbereidingen voor de nieuwe waarderingsronde. Hoe wordt hier binnen SallandWonen invulling aan gegeven?

Erwin vertelt: “Binnen SallandWonen starten we na de evaluatie van de voorafgaande waarderingsronde met de voorbereidingen voor de aankomende waarderingsronde. Concreet betekent dit dat we aan het einde van de zomerperiode afspraken maken met de accountant en taxateur over de planning en de vereisten voor de nieuw op te stellen marktwaardering. Alle gemaakte afspraken leggen we vast in een Position Paper: hoe ziet de planning eruit, welke wijzigingen zijn te verwachten en onderbouwen we onze keuze om gebruik te maken van de full waardering conform het Waarderingshandboek.”

Objectgegevens

Erwin: “Ons primaire systeem is goed op orde, dus vrijwel alle objectgegevens ten behoeve van de marktwaardering kunnen hier één op één uit worden overgenomen. SallandWonen kent diverse dataeigenaren die ieder afzonderlijk verantwoordelijk zijn voor de kwaliteit van een deel van de data. Door deze goede ordening is het mogelijk om relatief laat met de verzameling van de objectgegevens van start te gaan. In de praktijk geldt dat aan het einde van de zomerperiode een export wordt gemaakt van de objectgegevens uit het primaire systeem.” Met behulp van het objectgegevensbestand van de voorafgaande waarderingsronde, beschikbaar via de exportfunctionaliteit in TMS, kunnen de objectgegevens worden geactualiseerd. Erwin vervolgt: “De objectgegevens worden in de TMS-template verwerkt en vergeleken met de gegevens van het voorafgaande waarderingsjaar.”

Projectgroep datakwaliteit

Erwin: “Binnen SallandWonen is de projectgroep ‘Datakwaliteit’ opgericht. Het doel van de projectgroep, waarin een afgevaardigde van elke afdeling binnen de organisatie is vertegenwoordigd, is om mensen bewust te maken van de toepassing van data en om de kwaliteit van data naar een hoger niveau te tillen. Uiteindelijk streeft de projectgroep ernaar om naast alle (vastgoed)data op orde te hebben, ook alle tekeningen, foto’s en documenten binnen SallandWonen te digitaliseren.”



***“Een goede onderbouwing van vastgoeddata
scheelt veel tijd bij de accountantscontrole.”***

Erwin Bakker, Medewerker Financiële Planning

TMS-versies

Ortec Finance stelt jaarlijks twee TMS-versies beschikbaar. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in een versie die ingaat op alle gebruikerswensen en waarin het nieuwste prijspeilmoment beschikbaar komt (in 2019 betekent dit het beschikbaar komen van het prijspeilmoment 31-12-2019). Hiermee wordt het dan ook mogelijk om de eerder verzamelde objectgegevens in TMS in te lezen. Na publicatie van het Waarderingshandboek volgt een TMS-versie waarin de wijzigingen zoals toegelicht in de handboekupdate zijn opgenomen. De timing van deze TMS-versie is afhankelijk van het moment van publicatie van het Waarderingshandboek en van de aard en omvang van de wijzigingen die in de handboekupdate zijn verwerkt.

Erwin: “Zodra het nieuwe prijspeilmoment in TMS beschikbaar is gesteld, worden de eerste objectgegevens door ons verwerkt. Vervolgens vindt in december de beoordeling van de objectgegevens door de externe accountant plaats. Na afronding van de accountantscontroles worden de objectgegevens aan de externe taxateur aangeleverd. In januari worden de vrijheidsgraden die worden gebruikt in de full marktwaardering door de externe taxateur opgeleverd en gezamenlijk besproken en in TMS verwerkt. De accountant controleert deze conceptwaardering. Nadat Ortec Finance het certificeringstraject heeft afgerond, wordt overgegaan op de definitieve waardering.”

Koppeling Ortec Finance TMS - WALs

Nadat de full marktwaardering in TMS definitief tot stand is gekomen en is gecontroleerd, wordt de waardering, met behulp van de daarvoor bestemde TMS-WALS-koppeling, gemakkelijk overgeheveld naar WALs. Vervolgens worden met behulp van WALs de verschillenanalyses Marktwaaarde en Beleidswaarde door Ortec Finance opgesteld.



Verschillenanalyse Marktwaaarde en Beleidswaaarde

De Verschillenanalyse Marktwaaarde van Ortec Finance geeft inzicht in de waardemutaties op basis van twee opeenvolgende marktwaaardes. De analyse maakt het mogelijk om te verklaren waarom de marktwaaarde is gewijzigd (eigen beleid of externe factoren). De Verschillenanalyse Beleidswaaarde biedt inzicht in het effect van de marktwaaarde(veranderingen) op de beleidswaaarde. Aanvullend wordt het effect van aanpassing van streefhuren en de onderhouds- en beheernorm inzichtelijk gemaakt.

Erwin: “SallandWonen laat de Verschillenanalyse Marktwaaarde en Beleidswaaarde door Ortec Finance uitvoeren. De Verschillenanalyse Marktwaaarde is een mooie analyse tool. De analyse wordt gebruikt voor verdere analyses en opgenomen in de jaarrekening. Aan de hand van de Verschillenanalyse Marktwaaarde kan eenvoudig worden toegelicht hoe de schommelingen in de marktwaaarde tussen de twee opeenvolgende jaren zijn ontstaan. De Verschillenanalyse Beleidswaaarde staat bij SallandWonen nog in de kinderschoenen. Wel zal de beleidswaaarde in 2020 onderdeel worden van de financiële ratio in de vastgoedsturing. Het begrip Beleidswaaarde zal nog wel moeten groeien. Maar dat het begrip een blijvertje is bij de toezichthouder, dat staat wel vast.”

“De verschillenanalyse is een mooie analyse tool”

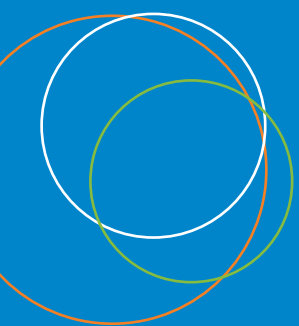
Erwin Bakker, Medewerker Financiële Planning

Ortec Finance als softwareleverancier

Erwin: “Wij zijn erg tevreden met Ortec Finance als softwareleverancier. Ortec Finance levert betrouwbare softwarepakketten en goede ondersteuning. Daarmee is Ortec Finance onze partner voor de marktwaaarde. TMS en AVM beschouwen wij als een stabiel en betrouwbaar systeem waarmee we goed, in detail, onze marktwaaardering kunnen opstellen en vervolgens gemakkelijk met behulp van de TMS-WALS-koppeling naar WALS kunnen overhevelen voor aanvullende toepassingen.”

“Ortec Finance is onze partner voor de marktwaaarde.”

Erwin Bakker, Medewerker Financiële Planning



Wat is TMS?

Met Ortec Finance TMS bent u in staat om op elk gewenst moment, op een efficiënte en transparante wijze, te waarderen tegen marktwaarde. Inzet van Ortec Finance TMS geeft u volledige controle over het waarderingsproces en maakt het mogelijk om eenvoudig tot een consistente marktwaarde te komen.

Waardeer uw vastgoedportefeuille tegen marktwaarde in verhuurde staat met TMS

Wat is AVM?

Ortec Finance AVM (Automated Valuation Model) ondersteunt bij het modelmatig bepalen van de leegwaarden (oftewel marktwaarde vrij van huur en gebruik) en markthuren. De waarden worden maandelijks bijgewerkt waardoor u altijd inzicht heeft in de actuele waarde van uw woningportefeuille.

Inzicht in de leegwaarden en markthuren van uw woningportefeuille met AVM



SallandWonen Client Story

Februari 2020

Rotterdam

Boompjes 40
3011 XB Rotterdam
The Netherlands
Tel. +31 10 700 50 00

Amsterdam

Naritaweg 51
1043 BP Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 20 700 97 00

London

Bridge House
181 Queen Victoria Street
London EC4V 4EG
United Kingdom
Tel. +44 20 3770 5780

Zurich

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
Switzerland
Tel. +41 55 410 38 38

Toronto

250 University Avenue #200
Toronto, ON M5H 3E5
Canada
Tel. +1 416 736 4955

Hong Kong

Unit 211, Building 12W
Phase 3 Hong Kong
Science Park
Shatin, Hong Kong
Tel. +852 2477 9288

Melbourne

WeWork Level 7
222 Exhibition Street
Melbourne VIC 3000
Australia
Tel. +613 8899 6455

contact@ortecfinance.com - www.ortecfinance.com