

Wonen Zuid

Ortec Finance AVM

Voor grip op datakwaliteit,
bedrijfslasten en vastgoedsturing.

Mei 2020



**WONEN
ZUID**

ORTEC
FINANCE

Client Story Wonen Zuid

Ortec Finance AVM voor grip op datakwaliteit, bedrijfslasten en vastgoedsturing.

Ortec Finance sprak met Francesco Ferreri, Senior medewerker Financiële Analyse, over de inzet van AVM bij enkele belangrijke uitdagingen die hij ziet in de corporatiesector: verbetering van de datakwaliteit, verlaging van de bedrijfslasten en verdere professionalisering van vastgoedsturing. Wonen Zuid ziet mogelijkheden om met behulp van AVM in te spelen op elk van deze onderwerpen en daarmee de bedrijfsvoering nog efficiënter te maken.



“Door in vroegtijdig stadium de WOZ-waardes te beoordelen kan veel tijd en geld bespaard worden op WOZ-bezwaar procedures.”

Francesco Ferreri, Senior medewerker Financiële Analyse

Maak kennis met Wonen Zuid

Wonen Zuid is een woningcorporatie met zo'n 14.000 woningen verspreid over tien gemeenten in Midden- en Zuid-Limburg. Met het motto "Een frisse blik vooruit en denken in mogelijkheden" wordt constant gewerkt aan een betere dienstverlening voor alle bewoners. Dat doet Wonen Zuid door goed te luisteren, door samen te werken en door kansen te creëren en te benutten. Sinds het najaar van 2019 maakt Wonen Zuid gebruik van Ortec Finance AVM om zelfstandig, snel en efficiënt leegwaarden en markthuren te bepalen. De modelmatige waarden in AVM worden maandelijks bijgewerkt waardoor altijd de actuele waarde van de portefeuille inzichtelijk is. Ter onderbouwing van de berekende waarden worden referentieverkopen getoond.

"Door vroegtijdig in overleg te treden met de gemeenten hebben we de datakwaliteit sterk kunnen verbeteren, waardoor de kwaliteit van de taxaties toenam."

Francesco Ferreri, Senior medewerker Financiële Analyse

Verbetering Datakwaliteit

Wonen Zuid is al geruime tijd in gesprek met de instantie die de WOZ-waarderingen van haar bezit uitvoert. In AVM worden gegevens gebruikt die ook bij de WOZ-waarderingen van toepassing zijn. Dit heeft de samenwerking tussen beide organisaties geïntensiveerd. Door de data uitwisseling was het niet alleen makkelijk om de implementatie in korte tijd te voltooien, de datakwaliteit is ook verbeterd. Dit leidde voor beide organisaties tot betere waarderingen.

Bij grote afwijkingen in de waarderingen van objecten is onderzoek gedaan naar de onderliggende data die tot waardeverschillen leidt. Door de gegevens vanuit de WOZ-waardering naast de gegevens van Ortec Finance AVM te houden, was het mogelijk om aan beide kanten de datakwaliteit te verbeteren. Francesco: "Door vroegtijdig in overleg te treden met de gemeenten hebben we de data-input van zowel Wonen Zuid als van de gemeenten kunnen controleren, beoordelen en indien noodzakelijk aangepast met als gevolg een verbeterde datakwaliteit."

Vanuit de gemeenten wordt er jaarlijks over de WOZ-waardes gesproken met Wonen Zuid. Door de inzet van AVM, was Wonen Zuid dit jaar een stuk beter voorbereid als gesprekspartner bij de vaststelling van de WOZ-waardes. Hiermee is data een gezamenlijke verantwoordelijkheid tussen de corporatie en de gemeenten geworden.

Verlaging bedrijfslasten

Ortec Finance AVM heeft op meerdere vlakken geleid tot een efficiënter werkproces. Enerzijds heeft de verbetering geleid tot de opheffing van “verborgen datafabriekjes” (een term vanuit [Stappenplan Datakwaliteit Aedes](#): dit houdt in dat vaak data van lage kwaliteit in vervolprocessen moet worden gecorrigeerd; dit kost extra tijd en geld).

Ten tweede is het met AVM mogelijk om de WOZ-waardes vooraf te beoordelen als het nog concept WOZ-waardes zijn. Dit scheelt veel tijd en geld doordat in dit vroege stadium de tijdrovende processen van WOZ-bezwaren veelal kunnen worden bespaard. Dit heeft dus voordelen voor zowel de corporatie als de gemeente.

Ten derde kan AVM ook helpen om het marktwaardeproces efficiënter in te richten door snel en eenvoudig de leegwaardes van het gehele bezit te berekenen. Francesco: “We hebben dit jaar de waardes vanuit AVM langs de leegwaardes van de taxateur gelegd. In de toekomst zien we mogelijkheden om de rol van AVM in het marktwaardeproces verder uit te breiden.”



Professionalisering Vastgoedsturing

Tot slot heeft Ortec Finance AVM gezorgd voor verdere professionalisering van vastgoedsturing binnen Wonen Zuid. Ten eerste is AVM een data-gedreven applicatie waarbij het model maandelijks wordt herschat en nieuwe referenties worden toegevoegd. Dit leidt ertoe dat snellere, transparantere en met beter onderbouwde beslissingen kunnen worden genomen.

Ten tweede is AVM een applicatie die zich leent om snel, efficiënt en transparant een leegwaarde van een woning te bepalen. Waar voorheen wellicht nog een inpendige taxatie nodig was om een leegwaarde vast te stellen, kan dit nu simpelweg met een druk op de knop in AVM.

Als laatste beschikt Wonen Zuid nu door middel van AVM over marktreferenties waarop de waarde vanuit AVM is gebaseerd. “Hiermee is het voor ons mogelijk om inhoudelijk het gesprek aan te gaan met de gemeente, de taxateur en andere vastgoedpartijen over de waardering van ons bezit.”



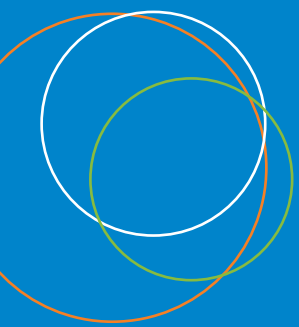
“In de toekomst zien we mogelijkheden om de rol van AVM in het marktwaardeproces verder uit te breiden.”

Francesco Ferreri, Senior medewerker Financiële Analyse

Toekomstplannen Wonen Zuid

Wat zijn de plannen met betrekking tot Ortec Finance AVM bij Wonen Zuid? Francesco: “We hebben dit jaar een grote stap gemaakt in de verbetering van de datakwaliteit van de WOZ-waardes. Volgend jaar zullen we uiteraard weer de WOZ-waardes controleren met inzet van AVM. We verwachten dan minder grote aanpassingen te maken, maar de waardes slechts verder te verfijnen.

Daarnaast zien we mogelijkheden om de inzet van AVM tijdens het marktwaardeproces te vergroten. Verder onderzoeken we waar we AVM aanvullend voor kunnen inzetten. Mogelijkheden waar we nu aan denken zijn o.a. aankoop- en verkoopbeslissingen en de bepaling van het huurbeleid. Als Wonen Zuid geloven we dat modelmatig waarderen toekomst heeft. Hierin zien we Ortec Finance als een belangrijke partner.”



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



Wonen Zuid Client Story

Mei 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