

# Rochdale

Ortec Finance TMS

Inzet van de VTW-koppeling in  
het marktwaardeproces.

Juli 2020



**ROCHDALE**

**KOËTER**  
VASTGOED ADVISEURS

**ORTEC**  
FINANCE

# Client Story Rochdale – Koëter Vastgoed Adviseurs

## Inzet van de VTW-koppeling in het marktwaardeproces van Rochdale.

Ortec Finance sprak Pieter Hottentot, Senior Controller, over de inzet van Ortec Finance TMS, en meer specifiek over het gebruik van de VTW-koppeling, in het marktwaardeproces.

***“Eenvoudige koppeling met de database van Koëter Vastgoed Adviseurs.”***

*Pieter Hottentot, Senior Controller*

## Maak kennis met Rochdale

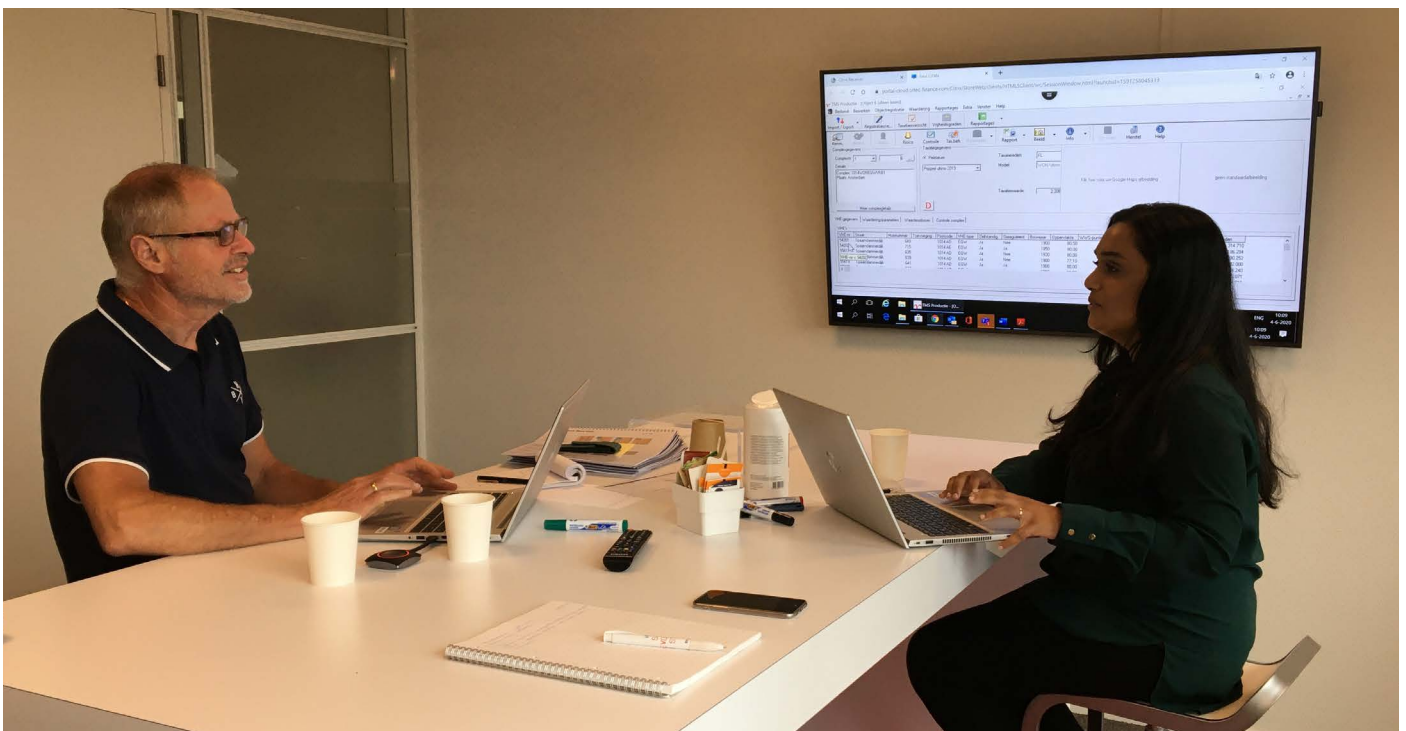
Rochdale is een grote woningcorporatie met bijna veertigduizend woonegelegenheden in Amsterdam, Zaanstad, Purmerend, Diemen en Landsmeer: diverse steden en buurten met eigen behoeften en uitdagingen. Rochdale is een corporatie die zich inzet voor gezinnen, ouderen, jongeren en kwetsbare groepen met een lager inkomen. Voor de komende jaren is de belangrijkste opgave het zorgdragen voor voldoende woningen. Met betaalbare woningen van goede kwaliteit streeft Rochdale naar gemengde wijken – wijken waar rijk en arm naast elkaar wonen – omdat dit kan bijdragen aan de woonkwaliteit van de stad en buurt.

## Ortec Finance TMS

Rochdale maakt sinds 2019 gebruik van Ortec Finance TMS. Met TMS kan het vastgoed worden gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt gebruik gemaakt van gecertificeerde rekenmodellen voor woningen, parkeerplaatsen, bedrijfsonroerendgoed en zorgvastgoed, waardoor een betrouwbare en consistente taxatie is verzekerd. Gebruik van TMS geeft de volledige controle over het waarderingproces.

Pieter: “Wij maken al jaren gebruik van het WALs-systeem van Ortec Finance en zijn bekend met de goede inhoudelijke ondersteuning door de consultants en de stabiliteit en betrouwbaarheid van de pakketten. In 2019 kozen wij ervoor om ook voor de bepaling van de marktwaarde (TMS) en vastgoedsturing (AM) gebruik te maken van de dienstverlening van Ortec Finance.

Inzet van TMS maakt het mogelijk om de marktwaardering gemakkelijk en betrouwbaar tot stand te laten komen. Een groot voordeel is daarnaast de een-op-een koppelingen tussen TMS, WALs en AM. De marktwaarde uit TMS wordt op een consistente wijze overgezet naar WALs, waardoor wij deze kunnen inzetten bij de totstandkoming van de meerjarenbegroting. De koppeling bespaart ons veel tijd en voorkomt fouten”.



*Aan de slag met Ortec Finance TMS*

## Vorbereidingen marktwaardering

Pieter: "Binnen Rochdale starten we in de zomermaanden met de voorbereidingen voor de marktwaardering. We evalueren de afgeronde marktwaardering en staan stil bij de planning voor de komende marktwaardering. Onze interne planning wordt afgestemd met de betrokken taxateurs. Wij maken gebruik van meerdere taxateurs om objectief naar ons bezit te kunnen kijken en om op lange termijn een consistent proces te kunnen waarborgen. Het doel is om in augustus alle beschikbare objectgegevens, in de daarvoor bestemde TMS-template, te hebben verzameld en ter beschikking te stellen aan de taxateurs. In september volgt de interim controle door de accountant. Mutaties worden vervolgens tot begin december bijgehouden en geactualiseerd. Zodra het nieuwe waarderingsjaar in TMS beschikbaar komt, lezen wij de objectgegevens in en voeren we datacontroles uit. Na akkoord volgt de totstandkoming van de basiswaardering in TMS."

***"Een op een koppeling TMS en WALs voor de marktwaarde"***

*Pieter Hottentot, Senior Controller*

## Bepaling vrijheidsgraden

Pieter vervolgt: "In het najaar wordt gestart met de bepaling van de vrijheidsgraden voor de totstandkoming van de fullwaardering. Hierbij maken we gebruik van verschillende partijen en hulpmiddelen.

Voor de totstandkoming van de markthuren en leegwaarden maken we gebruik van de expertise van de taxateurs en onze eigen opgebouwde kennis. De disconteringsvoet voor woongelegenheden wordt met een model van ValueMetrics bepaald en getoetst door de taxateur. De disconteringsvoet voor BOG | MOG | ZOG eenheden komt tot stand door te sparren met de werkgroep 'Marktwaardeoverleg noordelijke Randstad'. Aan deze werkgroep nemen diverse corporaties uit de noordelijke Randstad deel, daarnaast zijn ook enkele taxateurs vertegenwoordigd. Voor de totstandkoming van het instandhoudingsonderhoud wordt gebruik gemaakt van de VTW-koppeling tussen TMS en Koëter Vastgoed Adviseurs. Tevens doen we mee met het 'Mutatiekansenproject' van Ortec Finance, een pilotproject dat zich richt op het modelmatig schatten van de mutatiekans per woning.

Binnen Rochdale vinden we het belangrijk om de vrijheidsgraden in detail te bekijken en nauw betrokken te zijn bij de totstandkoming en de beoordeling van de, gedetailleerde, fullwaardering".

## Instandhoudingsonderhoud met de VTW-koppeling

Bij het gebruik van Ortec Finance TMS is het mogelijk om de VTW-koppeling te activeren door een abonnement af te sluiten bij Koëter Vastgoed Adviseurs.

Maarten van den Abeelen van Koëter Vastgoed Adviseurs vertelt over de VTW-koppeling: “Al meer dan 25 jaar worden de exploitatiekosten van vastgoed bijgehouden in een benchmark en gepubliceerd door Koëter Vastgoed Adviseurs. De kengetallen in het benchmark zijn ontleend aan het gedetailleerde systeem voor planmatig onderhoud van Koëter Vastgoed Adviseurs en berusten op de grootschalige inkoop van onderhoud door heel Nederland.

De data wordt gepubliceerd in de Vastgoed Taxatiewijzers en de online versie Real Estate Valuator (REV®). Met de krachtige database van REV® krijgen deelnemers toegang tot 380 referentieobjecten in de categorieën: woningen, kantoren, bedrijfsruimten, winkels, zorggebouwen, scholen, agrarisch en recreatie.

Aan de hand van deze referentiegebouwen kan snel inzicht worden verkregen in de jaarlijkse onderhoudskosten van het vastgoed. Naast de 380 referentieobjecten is een uitgebreide kennisbank met daarin 150 van de meest voorkomende bouwgebreken en een overzicht van alle onderhoudskostenkengetallen met NL-SFB codering opgebouwd.

***“Als de vastgoeddata op orde is, volgt het instandhoudingsonderhoud automatisch.”***

*Pieter Hottentot, Senior Controller*

Bij het vaststellen van de onderhoudskosten voor de langere termijn is een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) onmisbaar en aanwezig in REV®. Ook is het mogelijk om naast de jaarlijkse onderhoudskosten, posten voor achterstallig onderhoud en verbeteringen op te voeren. Hoewel deze data een schat aan informatie bevat, zien veel woningcorporaties zich geconfronteerd met een tekort aan mankracht om de taxaties handmatig in te voeren.

Om dit probleem te ondervangen heeft Koëter Vastgoed Adviseurs in samenwerking met Ortec Finance een koppeling, ofwel een Application Programming Interface (API), ontwikkeld. Een groot aantal woningcorporaties gebruikt deze koppeling naar volle tevredenheid. Aan de hand van een gekozen referentieobject, ook wel het VTW-type, kunnen de instandhoudingsonderhoudskosten rechtstreeks worden ingelezen in het taxatierapport van TMS. Hiermee wordt de betrouwbaarheid verhoogd, immers handmatig hoeven geen gegevens meer te worden overgenomen. Hiermee worden tijd en kosten bespaard.”

## VTW-koppeling in de praktijk

Pieter licht het gebruik van de VTW-koppeling in de praktijk toe: “Door gebruik te maken van de VTW-koppeling hoeven onderhoudskosten niet meer handmatig te worden ingevoerd. Aan de hand van extra vastgoedgegevens wordt het relevante instandhoudingsonderhoud berekend en automatisch meegenomen in TMS.

Wij hebben gekozen voor het gebruik van de VTW-koppeling, omdat dit ons op termijn tijd bespaart. Waar we de VTW-normen voorheen handmatig overnamen, hebben we nu eenmalig tijd gestopt in de inrichting van de VTW-koppeling. Na voltooiing van de inrichting, hebben we diverse controles uitgevoerd en nog wat kleine verbeterlagen doorgevoerd. De VTW-koppeling werkt optimaal en is betrouwbaar. Wij zijn tevreden en bespreken de voordelen van de VTW-koppeling in onze werkgroep ‘Marktwaaardeoverleg noordelijke Randstad’. De tijdswinst, het gemak en betrouwbaarheid zijn de voordelen van het gebruik van de API. De gewonnen tijd kunnen we inzetten voor de verdere optimalisatieslag van onze marktwaardering en om de focus te leggen op het verkennen van de inzet van nieuwe technieken in de marktwaardering.

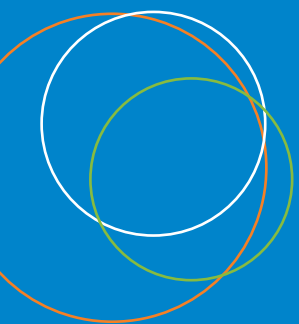
Dit vertaalt zich onder andere in onze deelname aan het ‘Mutatiekansenproject’ van Ortec Finance. We hopen met onze deelname aan het project op korte termijn de mutatiekansen beter te voorspellen. Eén methode voor het bepalen van de mutatiekans voor zowel de marktwaardering als de meerjarenbegroting.”

***“Invoer vanuit de bronsystemen naar TMS gaat via Excel, de volgende stap is wat mij betreft een koppeling tussen beide systemen.”***

*Pieter Hottentot, Senior Controller*

## Afronding marktwaardering

Pieter eindigt: “Na de totstandkoming van de vrijheidsgraden, lezen we de vrijheidsgraden zelf in, in TMS en beoordelen we de resultaten. We controleren het verloop van de voorafgaande marktwaardering naar de huidige marktwaardering. Indien nodig voeren we laatste wijzigingen door en daarmee komt de interne waardering tot stand. De taxateurs ronden de marktwaardering vervolgens af.”



## Wat is TMS?

Inzet van Ortec Finance TMS geeft volledige controle over het waarderingsproces en maakt het mogelijk om eenvoudig tot een consistente marktwaarde te komen.

*Ortec Finance TMS: op elk gewenst moment, op efficiënte en transparante wijze, waarden tegen marktwaarde.*



# Rochdale Client Story

Juli 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