



Client Story

Ortec Finance TMS  
Marktwaaardeproces  
**WonenBregburg**



**ORTeC**  
FINANCE

## **WonenBregburg is een grote woningcorporatie met ruim 27.000 woningen in Tilburg en Breda. WonenBregburg zet zich hierbij in voor het huisvesten van mensen met beperkte kansen in betaalbare en duurzame woningen. Samen met bewoners en andere belanghebbenden draagt WonenBregburg bij aan leefbare wijken.**

Ortec Finance sprak Joost Cleven, Senior Adviseur Strategie, en Frans Vrolijk, Controller, over de manier waarop WonenBregburg het marktwaardeproces, ten behoeve van de totstandkoming van de marktwaarde voor de jaarrekening, heeft vormgegeven en de wijze waarop Ortec Finance TMS in dit proces wordt ingezet. De door WonenBregburg opgestelde werkplanning wordt uiteengezet en diverse adviezen worden gedeeld.

### **Ortec Finance TMS**

WonenBregburg maakt sinds 2016 gebruik van Ortec Finance TMS. Ortec Finance TMS maakt het mogelijk om op elk gewenst moment, op een efficiënte en transparante wijze, te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Inzet van Ortec Finance TMS geeft de volledige controle over het waarderingsproces en maakt het mogelijk om eenvoudig tot een consistente marktwaarde te komen. Joost: “Wij hebben voor Ortec Finance TMS gekozen omdat Ortec Finance betrouwbare software levert en daarnaast goede ondersteuning biedt. Door inzet van Ortec Finance TMS, en daarmee het gebruik van de Cloudoplossing, beschikken WonenBregburg en de externe taxateurs continue over dezelfde data. Hierdoor gaat de onderlinge afstemming over de inhoud en niet over de data. Aanvullend geldt dat door goed versiebeheer in Ortec Finance TMS, het verloop van het marktwaardeproces goed is te volgen en zichtbaar kan worden gemaakt. Verder sluit Ortec Finance TMS naadloos aan op onze financiële meerjarenraming in WALS; dit is een grote pré.”

***“Door inzet van Ortec Finance TMS, en daarmee het gebruik van de Cloudoplossing, beschikken WonenBregburg en de externe taxateurs continue over dezelfde data. Hierdoor gaat de onderlinge afstemming over de inhoud en niet over de data.”***

## Gedetailleerde werkplanning

Joost vertelt: “In de zomerperiode wordt, na de evaluatie van de voorafgaande waarderingsronde en met het vooruitzicht van het beschikbaar komen van het nieuwe Waarderingshandboek, een start gemaakt met de voorbereidingen voor de aankomende waarderingsronde”. Hij vervolgt: “Concreet betekent dit dat binnen onze werkgroep ‘Marktwaarde’, die werkt volgens het Lean Six Sigma principe, een gedetailleerde werkplanning wordt opgesteld. De werkplanning wordt met alle betrokkenen, denk hierbij aan de interne accountant, de externe accountant, alle dataeigenaren binnen WonenBreburg, de interne taxateurs en de externe taxateurs, afgestemd.”

## Verzameling objectgegevens

Namens Ortec Finance luidt het advies om in de zomerperiode aan de slag te gaan met de voorbereidingen voor de nieuwe waarderingsronde. Met behulp van het objectgegevensbestand van de voorafgaande waarderingsronde, beschikbaar via de exportfunctionaliteit in Ortec Finance TMS, kunnen de objectgegevens worden geactualiseerd. WonenBreburg volgt dit advies en start gedurende de zomermaanden (juli/augustus) met de verzameling van de objectgegevens conform het Waarderingshandboek.

Joost: “Sinds vorig jaar nemen we zoveel mogelijk objectgegevens conform het format van het Waarderingshandboek, en daarmee ook conform het gewenste format van Ortec Finance TMS, op in ons primaire systeem. WonenBreburg kent diverse dataeigenaren en iedere dataeigenaar is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de data. Gedurende de zomermaanden is het aan de dataeigenaren om de data te beoordelen, daar waar nodig aan te vullen en/of te herzien en vervolgens, conform de eerder opgestelde werkplanning, aan te leveren”.

*“We nemen zoveel mogelijk objectgegevens conform het format van het Waarderingshandboek, en daarmee ook conform het gewenste format van Ortec Finance TMS, op in ons primaire systeem.”*

## Datakwaliteit

Frans vervolgt: “Vanuit onze werkgroep ‘Marktwaarde’ besteden we continue aandacht aan het verder brengen van de datakwaliteit en de interpretatie van de diverse objectgegevens. Het naar een hoger niveau tillen van de datakwaliteit valt deels samen met het project ‘Datamanagement’: samen met Informatiseringsadviseurs wordt beoordeeld waar de diverse gegevens worden vastgelegd en wie voor welk onderdeel verantwoordelijk is. “

## Full marktwaardering

Ortec Finance stelt jaarlijks een tweetal Ortec Finance TMS versies beschikbaar. In de eerste versie van Ortec Finance TMS zijn gebruikerswensen verwerkt. Daarnaast wordt in deze versie het nieuwste prijspeilmoment beschikbaar gesteld (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 Ortec Finance TMS in te lezen. Vervolgens volgt spoedig na publicatie van het Waarderingshandboek de tweede versie van Ortec Finance TMS. De timing van deze 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.

**Joost:** “Zodra het nieuwe prijspeilmoment in Ortec Finance TMS beschikbaar is gesteld, worden de eerste objectgegevens door ons verwerkt. In oktober worden de gegevens voorgelegd aan de interne accountant van WonenBregburg voor de interne controle. Vervolgens vinden in november de eerste externe accountantscontroles plaats. Hierbij wordt aandacht besteed aan de beoordeling van de objectgegevens conform het format van de accountant. Na afronding worden de objectgegevens aan de externe taxateur aangeleverd. In december leveren de externe taxateurs een advies aan ten aanzien van de vrijheidsgraden die worden gebruikt in de full marktwaardering. WonenBregburg kijkt kritisch naar dit advies en stelt in Ortec Finance TMS, na publicatie van het Waarderingshandboek, een eerste full waardering ‘FL1’ op.

**Joost Cleven vervolgt:** “De externe taxateurs controleren de ‘FL1’ waardering en passen de full waardering, indien noodzakelijk, aan. Hiermee komt een tweede full waardering ‘FL2’ tot stand. In januari worden de laatste voorraadmutaties door WonenBregburg in de derde full waardering ‘FL3’ verwerkt en start de interne accountant met de controles. Eventuele laatste wijzigingen worden verwerkt en daarmee komt de definitieve full waardering ‘FL4’ tot stand. Deze versie gaat tenslotte begin februari ter controle naar de extern accountant”.

## Verschillenanalyse Marktwaarde

De Verschillenanalyse Marktwaarde van Ortec Finance geeft inzicht in de waardemutaties op basis van twee opeenvolgende marktwaardes. De analyse maakt het mogelijk om te verklaren waarom de marktwaarde is gewijzigd (eigen beleid of externe factoren).

**Frans:** “WonenBregburg laat de Verschillenanalyse Marktwaarde door Ortec Finance uitvoeren. De Verschillenanalyse Marktwaarde wordt eerst gebruikt voor analyses en vervolgens verwerken we dit in de jaarrekening. Aan de hand van de Verschillenanalyse Marktwaarde kan eenvoudig worden toegelicht hoe de schommelingen in de marktwaarde tussen de twee opeenvolgende jaren zijn ontstaan”.

*“Door goed versiebeheer, kunnen we het verloop van het marktwaarderingstraject goed volgen en zichtbaar maken.”*

*“WonenBreburg laat de Verschillenanalyse Marktwaarde door Ortec Finance uitvoeren. Aan de hand van de Verschillenanalyse Marktwaarde kan eenvoudig worden toegelicht hoe de schommelingen in de marktwaarde tussen de twee opeenvolgende jaren zijn ontstaan.”*

### **Koppeling Ortec Finance TMS - WAL5**

De definitieve tot stand gekomen full marktwaardering ‘FL4’ in Ortec Finance TMS wordt, met behulp van de daarvoor bestemde Ortec Finance TMS – WAL5 koppeling, naadloos overgeheveld naar WAL5. Vervolgens wordt met behulp van WAL5 de financiële meerjarenraming opgesteld. Ortec Finance als kennispartner

**Joost:** “Ortec Finance is een goede sparringpartner. Ortec Finance kent het totale financiële en vastgoedsturingspalet en levert de bijbehorende kwalitatieve ondersteuning. De consultants van Ortec Finance hebben altijd zowel een inhoudelijk als een procesmatig antwoord klaar. Ortec Finance TMS beschouwen wij als een stabiel, betrouwbaar en prettig werkbaar Taxatie Management Systeem met een directe, naadloze, koppeling naar WAL5. Door onze samenwerking met Ortec Finance bouwen we aan de professionalisering van marktwaarde-, vastgoed- en financiële sturing.”

*“Ortec Finance is een goede sparringpartner. Ortec Finance TMS beschouwen wij als een stabiel, betrouwbaar en prettig werkbaar Taxatie Management Systeem met een directe, naadloze, koppeling naar WAL5.”*



Client Story  
Ortec Finance TMS  
Marktwaardeproces  
**WonenBrebung**

### 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

[contact@ortecfinance.com](mailto:contact@ortecfinance.com) - [www.ortecfinance.com](http://www.ortecfinance.com)