

Woonbedrijf ieder1

Ortec Finance AM

Grip op datakwaliteit, bedrijfslasten
en vastgoedsturing.

November 2020



woonbedrijf

ieder1

ORTEC
FINANCE

Client Story Woonbedrijf ieder1

Ortec Finance AM voor grip op datakwaliteit, bedrijfslasten en vastgoedsturing

Woonbedrijf ieder1 wilde Ortec Finance AM implementeren om de vastgoedsturing naar een hoger niveau te brengen en de voorspelbaarheid van de organisatie te vergoten. Woonbedrijf ieder1 werkt al langer met Ortec Finance SBI, WALs en Ortec Finance TMS. Voor het jaar 2020 werd gekozen om niet alleen AM te implementeren, maar ook direct in te zetten om de complexprestaties te analyseren, het complexbeleid te verbeteren én voor het opbouwen van een begroting.



“ ‘Alleen ga je snel, samen kom je verder’: in dit proces gingen we samen snel én kwamen we samen verder.”

Bertwin Fidler, Assetmanager

Maak kennis met Woonbedrijf ieder1

Woonbedrijf ieder1 is als woningcorporatie met zo'n 14.000 woningen een vaste waarde in de regio Stedendriehoek (Deventer en Zutphen). Met het omarmen van de visie "Dicht bij Huis" heeft Woonbedrijf ieder1 haar koers voor de komende jaren bepaald. Ze bouwen op de professionaliseringslag die de afgelopen jaren is doorlopen en zijn een eind op weg naar een organisatie die dichter bij haar huurders staat en haar diensten efficiënter organiseert. Sinds het voorjaar van 2020 maakt Woonbedrijf ieder1 gebruik van Ortec Finance AM om de assetmanagers een tool te geven om de doelen uit de portefeuillestrategie te bereiken met een zo optimaal mogelijk complexbeleid.

Ortec Finance sprak met Bertwin Fidder, assetmanager bij Woonbedrijf ieder1, over de inzet van Ortec Finance AM.



Bertwin Fidder

Assetmanager, Woonbedrijf ieder1

Waarom Ortec Finance?

In de organisatie hebben we veel effort gezet op de implementatie van Assetmanagement als proces en Ortec Finance AM als product. Juist het meenemen van de wijkteams in dit proces was een belangrijk onderdeel. Mede dankzij de professionaliteit en goede bereikbaarheid van de mensen van Ortec Finance is dit gelukt.

Snelle implementatie

Er is vooraf een duidelijk implementatieplan opgesteld en met elkaar gedeeld. Ortec Finance dacht met ons mee en er lag een gedetailleerde planning van onze kant. Als corporatie wisten wat we redelijk goed wat we wilden en wanneer we dat wilden. Dat, samen met de professionele inslag van Ortec Finance, heeft tot een succes geleid. Het product is geïmplementeerd, de organisatie is aangehaakt én AM is direct gebruikt om de begroting 2021 mee op te bouwen. We hebben geen problemen gehad om het product in de lucht te krijgen. Het is een bewezen oplossing die het landschap van Ortec Finance SBI, WALs en Ortec Finance TMS verder passend inkleurt en dat merk je.

Betrokkenheid wijkteams

Sinds 2019 wordt het assetmanagement vanuit de afdeling Klant en Wonen aangestuurd. Dit omdat in de wijkteams van deze afdeling de professionals werken die dagelijks contact hebben met de bewoners. Zij weten wat er “buiten” speelt. Het was daarom ook belangrijk, zo niet; het belangrijkste, om de zeven wijkteams nauw te betrekken bij deze implementatie van Ortec Finance AM. Een ambitieuze klus!



“Geweldig om in één oogopslag te kunnen zien of de portefeuilledoelstellingen gehaald worden.”

Bertwin Fidder, Assetmanager

Waarom Ortec Finance AM?

Inzicht in complexprestaties

Samen met Ortec Finance hebben we een scoresystematiek opgezet. Alle Indicatoren waar we op meten, zijn nu in één overzicht inzichtelijk, de zogenaamde 'Maatschappelijke score'. De complexen zijn nu onderling te vergelijken op basis van harde feiten. In de complexsessies met de wijkteams hebben we deze feiten over de complexen verrijkt met het oordeel van de wijkteams, om zo te komen tot goed onderbouwde complexstrategieën en investeringsbeslissingen.

Inzicht in beleid

Waar we erg blij mee zijn, is dat we de portefeuillekenmerken en de gevolgen van het beleid grafisch kunnen weergeven. Al het beleid en investeringen die de complexen hebben meegekregen, zorgen ervoor dat we op verschillende doorsneden de gevolgen kunnen simuleren. Het is nu eenvoudig om te checken of we de doelstellingen halen. Bijvoorbeeld op duurzaamheid, welke we meten met de gemiddelde energie index. Er is heel eenvoudig een grafiek te maken over het verloop van de energieindex in de komende 10 jaar. Op deze manier kun je eigenlijk alle mogelijke portefeuilledoelstellingen benaderen en simuleren.

Professionalisering Vastgoedsturing

De implementatie van Ortec Finance AM heeft gezorgd voor verdere professionalisering van vastgoedsturing binnen Woonbedrijf ieder1. Onze portefeuilledoelstellingen zijn vertaald in Ortec Finance AM. Het gevolg: we hebben nu een begroting met een investeringsprogramma voor de komende jaren, die aantoonbaar bijdraagt aan de portefeuilledoelstellingen. Bijzonder hiervan is dat we nu ook snel en grafisch inzicht kunnen geven in of en hoe we deze opgaven gaan waarmaken.

Wat zijn de lessons learned? Wat is de verbeteragenda voor komend jaar?

1. We hebben geleerd dat naast de assetmanagers ook de portefeuillemanager een grote rol van betekenis heeft in assetmanagement. Deze rol moet je niet onderschatten!
2. Komend jaar willen we nog verder de inhoud in om Ortec Finance AM nog beter te kunnen gaan gebruiken. Daarnaast zien we kansen om de output van Ortec Finance AM ook te gaan gebruiken voor het maken van prestatieafspraken met de verschillende gemeenten waar we actief zijn.
3. Een ander punt wat we nog verder willen uitlijnen is de aanlevering van de Meerjarenraming Onderhoud. Dit is nu een vrij zelfstandig onderdeel van de begroting. Graag willen we de MJRO eerder en makkelijker kunnen gaan koppelen aan Ortec Finance AM.

Tot slot

Meer betrokkenheid wijkteams / betere samenwerking

Tot slot heeft de manier waarop de implementatie is aangepakt, gezorgd voor meer betrokkenheid vanuit de wijkteams bij de vastgoedsturing. In het bijzonder bij het actualiseren van het complexbeleid. Vanuit Woonbedrijf ieder1 is er veel aandacht gegeven aan het intern betrekken van collega's bij de implementatie, om zo te zorgen voor voldoende draagvlak en inbedding binnen de organisatie. Ortec Finance heeft vervolgens een rol van betekenis gehad in het voorbereiden en begeleiden van de complexsessies.



“We zien kansen om de output van Ortec Finance AM ook te gaan gebruiken voor het maken van prestatieafspraken met de verschillende gemeenten waar we actief zijn.”

Bertwin Fidder, Assetmanager



Wat is AM?

- ✓ Inzicht in de **maatschappelijke en financiële prestaties** van uw vastgoed
- ✓ Uitgebreide interactieve grafische en numerieke **analysemogelijkheden**
- ✓ Bepalen, doorrekenen en afwegen van **alternatieve complexkeuzes**
- ✓ Bevat **simulatie- en waarderingskracht** van WALs (en TMS)
- ✓ Automatische aanlevering voor de Meerjarenbegroting: **zelfde resultaten gegarandeerd**
- ✓ Onderdeel van het platform voor **integrale sturing** voor woningcorporaties
- ✓ **Verschillende rollen** en autorisatiemogelijkheden

“Ortec Finance AM verzekert je van een optimale complexprestatieanalyse om zo de juiste investeringsbeslissingen te kunnen nemen die bijdragen aan de strategische doelstellingen van de corporatie.”



Woonbedrijf ieder1 Client Story

November 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

130 Adelaide St. W, Suite 805
Toronto ON, M5H 0A1
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