

## Vastgoed Activa bij Woonzorg: een succesvol project!

www.woonzorg.nl

Woonzorg heeft Vastgoed Activa een aantal jaar geleden aangeschaft omdat haar primaire systeem (Centric) geen activamodule bevat. 2012 is het eerste jaar waarmee de activa-administratie in de software van Aareon is gevoerd. Voor de jaarlijkse impairment en administratieve scheiding DAEB / niet-DAEB (jaarlijkse herclassificaties sociaal en commercieel vastgoed) voldeed het programma nog niet. De classificatie DAEB / niet-DAEB (sociaal / commercieel) kon wel op VHE-niveau worden aangegeven maar alleen statisch. Terwijl dat kenmerk juist dynamisch is (kan wisselen in de tijd). Daardoor kon met Activa ook niet de gewenste verloopstaat en journalposten worden gegenereerd.

Daarbij waardeert Woonzorg haar sociaal vastgoed op bedrijfswaarde (als bedrijfsmiddel) en haar commercieel vastgoed op marktwaarde (zijnde vastgoedbelegging). Bij herclassificatie geeft dat ingewikkelde journalposten die handmatig met Excel vrijwel niet zijn bij te houden. Van de drie mogelijke waarderingsgrondslagen (kostprijs, bedrijfswaarde, marktwaarde) is die van bedrijfswaarde boekhoudkundig het meest ingewikkeld. Omdat je een verschil hebt in waarderingsgrondslag tussen het sociaal en commercieel vastgoed.

De conclusie was dat we de oplossing moeten in een Activa hebben die volledig RJ645-proof is. Ofwel een Vastgoed Activa waarmee alle mutaties konden verwerkt voor een sluitende jaarrekening, verloopstaat en complete journalisering; voor de waarderingsgrondslag sociaal vastgoed op bedrijfswaarde en het commercieel vastgoed op marktwaarde.

### Redenen om te kiezen voor Vastgoed Activa

- één activa-administratie voor verschillende waarderingsgrondslagen
- Impairment en journalisering binnen de activa-administratie
- Geen aanvullende exceloverzichten meer nodig
- Integratie met ERP-systeem

### Woonzorg - Amstelveen

#### Opgericht

Eigen portfolio	47.187 verhuureenheden*
	27.250 huizen
	16.524 garages en zorginstellingen
Totale portfolio	30 commerciële objecten
	2551 parkeerplaatsen
	824 overige verhuureenheden

#### Vestigingen

Werknemers	400*
Locaties	Amstelveen (hoofdkantoor), Deventer, Voorschoten

\* Gemeten op 12 december 2013

### Key data van het project

ERP-systeem	Vastgoed Activa
Project	Activa-module RJ645 proof
Oplossing	Vastgoed Activa
Werkwijze	In-huis oplossing
Project duration	April 2013 – April 2014
Woonzorg medewerkers	3
Aareon medewerkers	4
Projectdoel	RJ645 proof

# Vastgoed Activa conform RJ645: een succesvol project!

Herman van der Post, Controller Woonzorg

## Het doel

Een module Activa waarmee voor de jaarrekening de jaarlijkse impairment, herclassificaties, journalisering en verloopstaat in zijn geheel konden worden uitgevoerd. Zonder aanvullende Excel-toepassingen.

## De implementatie

Vanuit Woonzorg is het een gezamenlijk project van de afdeling Planning & Control (P&C) en de afdeling Financiële Administratie (FA). De afdeling P&C voor haar expertise van de jaarrekening/RJ645 en de afdeling FA vanwege haar expertise van de activa administratie. Vanuit Aareon waren de medewerkers van unit Treasury betrokken bij het project.

Na de inventarisatie is een tijdschema afgesproken voor de oplevering van de programmatuur. Een belangrijke onderdeel was het definiëren en uitwerken van de journaalposten bij herclassificatie. Eerst in journaalpostvorm (voor alle mogelijke varianten) en vervolgens is dit naar de software vertaald. Uiteraard hoorde het testen, door Aareon en door Woonzorg, ook bij het project. Het testen was erg belangrijk en is bijzonder grondig aangevlogen op basis van de beschreven journaalposten, de database van Woonzorg en de mutaties uit 2012. De test was pas geslaagd als er aansluiting was met de jaarrekening van 2012.

Nadat de software door Woonzorg was goedgekeurd, zijn vervolgens aan de hand van een stappenplan alle mutaties van 2013 verwerkt. Eerst alle reguliere mutaties, vervolgens de herclassificaties en tot slot de jaareinde impairment (van zowel het sociaal als het commerciële vastgoed).

## AAREON – WE MANAGE IT FOR YOU

Aareon is Europa's grootste leverancier van software voor vastgoedbedrijven (commercieel en sociaal), outsourcing en consultancy. Aareon is vertegenwoordigd in 5 Europese landen op 22 locaties en bedient met 1.300 medewerkers meer dan 2.500 vastgoedbedrijven die samen 9,5 miljoen vhe's beheren. Er werken in Europa inmiddels circa 50.000 gebruikers met oplossingen van Aareon.



## Het resultaat

“Het project is volledig geslaagd, ondanks dat het testen bij Woonzorg meer tijd gevegd dan vooraf verwacht. Het boekhoudkundig vertalen van de regelgeving RJ645 naar een activa-administratie met herclassificaties bleek erg ingewikkeld. En hoe goed je van tevoren ook de functionaliteit beschrijft, in de praktijk blijken er altijd weer uitzonderingen te zijn die je vooraf niet kon onderkennen. De samenwerking met medewerkers van Aareon had niet beter gekund en ook de commitment vanuit directie Woonzorg en directie Aareon was belangrijk.

Wij hebben nu een vastgoedverloopstaat volledig gebaseerd op de module Activa zonder aanvullende Excelmodellen. Één vastgoedadministratie volledig sluitend met de jaarrekening en die ook goed volgbaar is qua herclassificaties”

Aldus Herman van der Post, Controller Woonzorg.

Meer informatie over Vastgoed Activa vindt u op  
[www.aareon.nl](http://www.aareon.nl)

## Aareon NL

C. Houtmanstraat 36 | 7825VG Emmen

Tel.: +31 591 630111

Fax: +31 591 632 368

[www.aareon.nl](http://www.aareon.nl)