

Syntrus Achmea Vastgoed

Stroomlijnt financieel beheer met Unit4 Financials

Syntrus Achmea Vastgoed is één van de grootste professionele vermogensbeheerders van vastgoed en hypotheek in Nederland. Syntrus Achmea Vastgoed belegt voor institutionele beleggers in alle sectoren in Nederland en via 'fund-of-funds' in Europa, Noord-Amerika en Azië. Daarnaast verstrekt Syntrus Achmea Vastgoed aan particulieren woninghypotheek en aan (particuliere) beleggers en projectontwikkelaars zakelijke hypotheek voor de financiering van commercieel vastgoed. De afgelopen jaren heeft dit bedrijf het financiële beheer van alle beleggingen en de eigen administratie geoptimaliseerd met Unit4 Financials. In deze case vertellen Manager ICT Marcel Dijkstra en Projectmanager Sonja Steenvoorden hun visie en ervaringen.

Beleggen, financieren en ontwikkelen

Syntrus Achmea Vastgoed is een professionele vermogensbeheerder met een passie voor vastgoed. Hierin zijn de merken PVF Achmea, Interpolis Pensioenen, Achmea Vastgoed, Interpolis Vastgoed en Interpolis Pensioenen Vermogensbeheer eind 2007 geïntegreerd, als gevolg van de fusie tussen Achmea en Interpolis. Het nieuwe bedrijf heeft als missie toonaangevend in de ontwikkeling, verwerving en exploitatie van vastgoed en uniek in hypotheekbeleggingen te zijn, voor institutionele beleggers. Met een portefeuille van 13,2 miljard euro en circa 220 medewerkers is Syntrus Achmea Vastgoed één van de grootste vermogensbeheerders in Nederland. Van dat totale vermogen is 9,8 miljard euro belegd in vastgoed en 3,4 miljard euro in hypotheek. De vastgoedbeleggingen zijn gespreid over zowel woningen, winkels, kantoren, bedrijfsruimten, grondfondsen en zorgfondsen. Behalve in eigen land belegt het bedrijf via 'fund-of-funds' ook in Europa, Noord-Amerika en Azië. Hoewel binnen Achmea veel facilitaire zaken centraal worden geregeld, is Syntrus Achmea

Vastgoed een zelfstandig bedrijf met eigen ondersteunende diensten, waaronder Informatisering. "Bij Informatisering zijn wij zowel verantwoordelijk voor de businessanalyse als het ondersteunen van de business units met alle benodigde ICT-middelen", vertelt Dijkstra. "Om alle kernactiviteiten optimaal te ondersteunen en de business units te helpen beter dan de markt te presteren, gebruiken wij veel in eigen beheer ontwikkelde maatwerkapplicaties. Behalve voor financieel beheer waar al jarenlang met Unit4 Financials wordt gewerkt".

Standaardisatie op Unit4 Financials

Bij professionele vermogensbeheerders als Syntrus Achmea Vastgoed zijn inzichtelijke en betrouwbare rapportages van groot belang voor de relatie met klanten en toezichthouders. Er wordt namelijk voor rekening en risico van klanten belegd, met daarbij de verwachting van een meer dan gemiddeld rendement. "Omdat klanten kritischer worden, vragen onze business units ook steeds meer van de ondersteunende diensten", vervolgt Dijkstra. "Gelukkig hebben wij zelf veel kennis en ervaring in huis om alle informatiebehoeften te vertalen naar automatiseringsoplossingen. Verder is ons bedrijf de afgelopen jaren flink gegroeid door een fusie met de vastgoedtak van Interpolis. In die periode hebben wij uiteraard alle aanwezige systemen kritisch bekeken om te beoordelen welke het beste aan onze wensen voldeden. Op basis daarvan hebben wij besloten om te gaan standaardiseren op Unit4 Financials voor het financieel beheer, Business Objects als rapportageprogramma en Oracle als centrale database. Wij hebben het beleid om intensief samen te werken met een klein aantal leveranciers, die proactief met ons meedenken en -werken. Uiteraard zolang de software of apparatuur naar wens functioneert of eventuele problemen adequaat worden opgelost. Verder implementeren wij nooit

snel nieuwe softwareversies, omdat wij eerst grondig willen testen of alles goed werkt en nieuwe functies niet altijd voldoende voordelen voor de business units opleveren”.

Financieel beheer projectontwikkeling

Tijdens het integreren van de vastgoedactiviteiten van Achmea en Interpolis kreeg men behoefte aan een betere oplossing voor het financieel beheer van alle ontwikkelingsactiviteiten.

Bij de vaak grootschalige en meerjarige vastgoedprojecten moet vooraf zo goed mogelijk worden gebudgetteerd, om tijdens de uitvoering alle verplichtingen te kunnen managen. “Deze behoefte hebben wij na een interne procesanalyse in 2007 als business case aan Unit4 voorgelegd”, vertelt Steenvoorden. “Zij adviseerden en presenteerden Procurement als geïntegreerde oplossing. Omdat het managen van de ontwikkelprojecten een compleet ander bedrijfsproces is dan vastgoedbeleggingen beheren, hebben wij Procurement bewust als een aparte applicatie geïmplementeerd. Daarbij heeft Unit4 proactief meegedacht over de beste inrichting voor onze projectmatige inkoop. Omdat beide toepassingen op dezelfde database werken, kunnen wij de projectbudgetten eenvoudig inlezen in Unit4 Financials. Met Procurement zijn alle verplichtingen met betrekking tot de grondaankoop, de aannemer en andere leveranciers, maar ook promotiekosten etc., eenvoudig inzichtelijk te maken om de projecten nog beter te bewaken. Die inzichtelijkheid van financiële informatie en daarop gebaseerde rapportages zijn natuurlijk van groot belang voor het vertrouwen van beleggers in ons bedrijf”.

‘In control’ zijn

Het belangrijkste doel achter het gebruik van Unit4 Financials en Procurement bij Syntrus Achmea Vastgoed is de behoefte om beter ‘in control’ te zijn. Het verband tussen het vertrouwen van beleggers en de inzichtelijkheid van informatie, processen en rapportages is echter moeilijk met een cijfer of ‘Key Performance Indicator’ te kwantificeren. “Wanneer je het financieel beheer niet goed regelt raak je als vermogensbeheerder gegarandeerd klanten kwijt”, zegt Dijkstra. “Om toch iets tastbaars te kunnen bieden zijn wij SAS 70 Type II gecertificeerd. Dat is een internationaal erkend kwaliteitskeurmerk voor dienstverlenende organisaties, zoals vermogensbeheerders. Bij een

type II-certificering wordt jaarlijks door een externe accountant gecontroleerd of de dienstverlener genoeg beheersmaatregelen treft en of deze tijdens de rapportageperiode ook effectief zijn geweest. De combinatie van Unit4 Financials en Business Objects helpt ons om eenvoudig aan die certificeringseisen te voldoen. Daarom zijn de gerealiseerde kwaliteitsverhoging in zowel onze informatievoorziening als alle rapportages onze belangrijkste resultaten. Behalve voor het financiële beheer van de ontwikkelprojecten, het vastgoed en de hypotheek, gebruiken wij Unit4 Financials sinds 2007 ook voor onze eigen bedrijfsadministratie. Daardoor werken er in totaal nu zo’n 30 medewerkers dagelijks met Unit4 Financials, terwijl een aantal anderen alleen kijkrechten hebben”.

Verskil in mensen en kennis

Omdat Syntrus Achmea Vastgoed voor langere termijn met een klein aantal leveranciers samenwerkt, moeten die snel reageren en voldoende kennis in huis hebben. Verder moet hun software voldoende open of flexibel zijn en worden doorontwikkeld. “Wat mij in positieve zin opvalt is de reactiesnelheid van Unit4”, zegt Steenvoorden. “Ze zijn altijd bereikbaar en er is ook op korte termijn een ervaren consultant in te plannen. Omdat ik als projectmanager zelf de regie in handen houdt, is het heel prettig om terug te kunnen vallen op het snelreagerende en actief meedenkende planningsbureau van Unit4. Dat is in vergelijking met andere leveranciers knap voor een middelgroot bedrijf met zo’n klantenkring. Verder hebben alle consultants diepgaande kennis en veel praktijkervaring, zodat onze mensen worden ‘getriggerd’ beter te presteren”. “Omdat onze markt continu in beweging is, blijven wij het gebruik van Unit4 Financials waar mogelijk optimaliseren”, zegt Dijkstra. “Zo willen wij de komende tijd net als bij projectontwikkeling ook met Unit4 Financials naar de webversie migreren. Daarnaast hebben wij een onderzoek gedaan naar de implementatie van Workflow om de interne goedkeuring van alle ontvangen facturen volledig elektronisch af te handelen, om zo het bedrijfsproces inzichtelijker en beter te beheren. Dit wordt in het upgrade project meegenomen.”



Over Unit4

Unit4 is een toonaangevende leverancier van bedrijfssoftware voor dienstverlenende organisaties. Met ruim 4.000 medewerkers wereldwijd genereert Unit4 een jaarlijkse omzet van meer dan 500 miljoen euro. Unit4 levert ERP, branchegerichte en best-in-class applicaties. Duizenden organisaties uit sectoren als zakelijke en publieke dienstverlening, onderwijs, non-profit, vastgoed, groothandel en financiële dienstverlening werken met business software van Unit4.

unit4.nl

Unit4 Business Software B.V.

Papendorpseweg 100, 3528 BJ Utrecht

Postbus 5005, 3502 JA Utrecht

T +31 88 247 17 77

E unit4bs@unit4.com

Copyright © Unit4 N.V. All rights reserved. The information contained in this document is intended for general information only, as it is summary in nature and subject to change.
Any third-party brand names and/or trademarks referenced are either registered or unregistered trademarks of their respective owners.

In business for people.