



**“Anticiperende proces-controlling is een
zeer belangrijk besturingsinstrument.”**

Rudolf Reiser, financieel directeur, GEWOFAG

IN EEN OOGOPSLAG

Samenvatting

Als eerste exploitant in de onroerend goedsector realiseerde GEWOFAG de invoering van een proceskostenadministratie. Door de implementatie van de SAP proceskostenadministratie is nu een differentiatie van de overheadkosten op basis van ontstaansoorzaak mogelijk. Daardoor is GEWOFAG erin geslaagd de overheadkosten meer inzichtelijk te maken.

Website

www.gewofag.de

Branche

Onroerendgoed –
Woningcorporatie

Oplossing

- SAP Real Estate Management met de basisfuncties van mySAP ERP op het gebied van Finance, Controlling, Logistics, Onderhoud en Projectmanagement.
- mySAP ERP Human Capital Management voor HR

Hardware

Sun

Bedrijfssysteem

Solaris

Database

Oracle

Eindgebruikers

200 medewerkers

GEWOFAG

Realisatie van proces-controlling op basis van SAP software

GEWOFAG maakte als eerste woningcorporatie haar overheadkosten inzichtelijker, door een proceskostenadministratie op basis van SAP-software te implementeren. Zij slaagt er daardoor in om het verbruik van resources in bedrijfsprocessen nauwkeurig te analyseren en in kaart te brengen welke kosten door wie worden gemaakt. Het uitwerken van een procesmodel voor de onderneming als geheel vormde het uitgangspunt bij het omvormen van de proceskostenadministratie. Dit procesmodel zorgt niet alleen voor een optimalisatie van het procesverloop van de organisatie, maar is bovendien een waardevol instrument gebleken waarmee een resultaatengerelateerde aansturing van de onderneming mogelijk werd.

Woonruimte tegen betaalbare prijzen

Veilig en sociaal wonen: al sinds haar oprichting in 1928 is dit de leidraad voor de Gemeinnützige Wohnungsfürsorge Aktiengesellschaft München (GEWOFAG). GEWOFAG draagt zorg voor de bouw, het beheer en de verkoop van onroerend goed. Hierbij vormen huur-, pacht- en koopwoningen de kernactiviteiten. Centraal staat hierbij het verzorgen van woonruimte voor brede lagen van de bevolking in München tegen betaalbare prijzen. Momenteel beheert GEWOFAG ca. 25.000 woonunits en realiseert met 460 werknemers een omzet van ongeveer 120 miljoen euro.

Anticiperende controlling als besturingsinstrument

De IT-ondersteuning van de onderneming is sinds begin 1999 gebaseerd op de brancheoplossing SAP Real Estate Management. De strategische doelstelling op het gebied van IT wordt door Rudolf Reiser, Financieel Directeur bij GEWOFAG, als volgt verwoord: “geïntegreerde processen en realtime-informatie voor een anticiperende controlling.” Met name de beheersing van processen is volgens hem in dit verband belangrijk.

Wat bij de productieve start in 1999 verder ontbrak, werd van april tot november 2000 in het kader van optimalisatie alsnog gerealiseerd: de invoering van de proceskostenadministratie. “Onze doelstelling was een optimalisatie van het procesverloop van de organisatie door de analyse van kostenplaats-onafhankelijke bedrijfsprocessen op basis van werkelijke kosten”, aldus Rudolf Reiser. Immers: “Controlling kan haar eigenlijke taak niet vervullen wanneer het niet mogelijk is de afzonderlijke activiteiten en de bundeling ervan in kostenplaats-onafhankelijke processen te beoordelen.”

GEWOFAG neemt pioniersrol op zich

GEWOFAG realiseerde als eerste exploitant in de onroerendgoed-sector de invoering van de proceskostenadministratie. Deze werd extern door RE-specialisten van SAP Consulting ondersteund.

De oplossing die op basis van de SAP proceskostenadministratie, een functie binnen mySAP ERP Financials, werd gerealiseerd, vervangt de tot dan toe gangbare doorbelasting van administratieve kosten. Deze werden volgens het principe van integrale kostenberekening via de kostenplaatsrekening min of aan de kostendragers doorberekend. Daardoor was er enerzijds geen toewijzing van overheadkosten op basis van veroorzaker, anderzijds geen kostendifferentiatie

op basis van ontstaansoorzaak mogelijk. Ten aanzien van de specifieke eisen die GEWOFAG aan de nieuwe oplossing stelde, bleken aanvullende programma's noodzakelijk. De proceskostenadministratie leverde daarbij goede resultaten en kan met het oog op de complexe logica uitermate inzichtelijk worden genoemd wat betreft kosten en procesverloop.

Meer inzicht door proceskostenadministratie

Door de implementatie van de SAP proceskostenadministratie heeft GEWOFAG een differentiatie van de overheadkosten op basis van ontstaansoorzaak gerealiseerd. De overheadkosten worden voortaan door de kostenplaatsen via bedrijfsprocessen aan de economische eenheden doorberekend. Deze doorberekening vindt naar rato plaats op basis van een gewogen verbruik van resources resp. kosten. Dit verbruik wordt periodiek door het systeem bepaald. Bij de aanmanings-

procedure bijvoorbeeld worden de veroorzakers van kosten bepaald aan de hand van aanmaningsniveaus. Voor alle aanmaningen binnen een bepaalde periode wordt berekend, met welke aanmaningsniveaus deze door welke kostenplaatsen en voor welke economische eenheden zijn uitgevoerd.

Aangezien een hoger aanmaningsniveau meer werk kost, wordt hieraan ook een hoger kostengewicht toegekend. Het resultaat van deze procedure is dat de

overheadkosten voor onroerendgoedprojecten nauwkeurig kunnen worden gedifferentieerd naar bedrijfsproces.

“Daardoor zijn we erin geslaagd onze overheadkosten meer inzichtelijk te maken.” GEWOFAG ziet in twee opzichten voordelen voor haar overheadkosten:

- in de kostenplaatsadministratie op basis van kostenplaats
- in de proceskostenadministratie op basis van bedrijfsproces

“Sinds de kostenregistratie en -verrekening geautomatiseerd is, hebben we de beschikking over aanzienlijke mogelijkheden op het gebied van controlling, waardoor we voortaan de factoren die kosten veroorzaken, beter in kaart kunnen brengen en kunnen beheersen.”

Rudolf Reiser, financieel directeur, GEWOFAG

In de praktijk kan daardoor de vraag 'Welk bedrijfsproces verbruikt welke resources en veroorzaakt daardoor welke kosten' veel eenvoudiger en nauwkeuriger worden beantwoord. Op de kostenplaatsen kan verder worden aangegeven, welke kosten door welke processen ontstaan. Dit leidt tot betere rekenformules en geoptimaliseerde, kostenplaats-onafhankelijke processen en heeft bovendien een meer nauwkeurige resultatenanalyse van de onroerendgoedobjecten tot gevolg.

Beschikking over mogelijkheden op het gebied van controlling

Voor GEWOFAG ontstaat nog een ander voordeel: "Sinds de kostenregistratie en -verrekening geautomatiseerd is, hebben we de beschikking over aanzienlijke mogelijkheden op het gebied van controlling, waarmee we voortaan de factoren die kosten veroorzaken, beter in kaart kunnen brengen en kunnen beheersen", aldus Rudolf Reiser. "Daardoor ontstaan weer nieuwe mogelijkheden tot kostenverlagende maatregelen. Dit komt in combinatie met de resultaten van de procesoptimalisatie niet alleen de rentabiliteit ten goede, maar heeft ook positieve effecten op een snelle return on investment."

THE BEST-RUN BUSINESSES RUN SAP



2650618 (01/10/06)

© 2005 by SAP AG. All rights reserved. SAP, R/3, mySAP, mySAP.com, xApps, xApp, SAP NetWeaver, and other SAP products and services mentioned herein as well as their respective logos are trademarks or registered trademarks of SAP AG in Germany and in several other countries all over the world. All other product and service names mentioned are the trademarks of their respective companies. Data contained in this document serves informational purposes only. National product specifications may vary. Printed on environmentally friendly paper.

These materials are subject to change without notice. These materials are provided by SAP AG and its affiliated companies ("SAP Group") for informational purposes only, without representation or warranty of any kind, and SAP Group shall not be liable for errors or omissions with respect to the materials. The only warranties for SAP Group products and services are those that are set forth in the express warranty statements accompanying such products and services, if any. Nothing herein should be construed as constituting an additional warranty.