

ASSET VALUATION INFRASTRUCTUUR

Soest 30/5/2013

Geert Fuchs
Leading Professional Asset Management



Royal HaskoningDHV

(meer dan 100 kantoren in 35 landen)



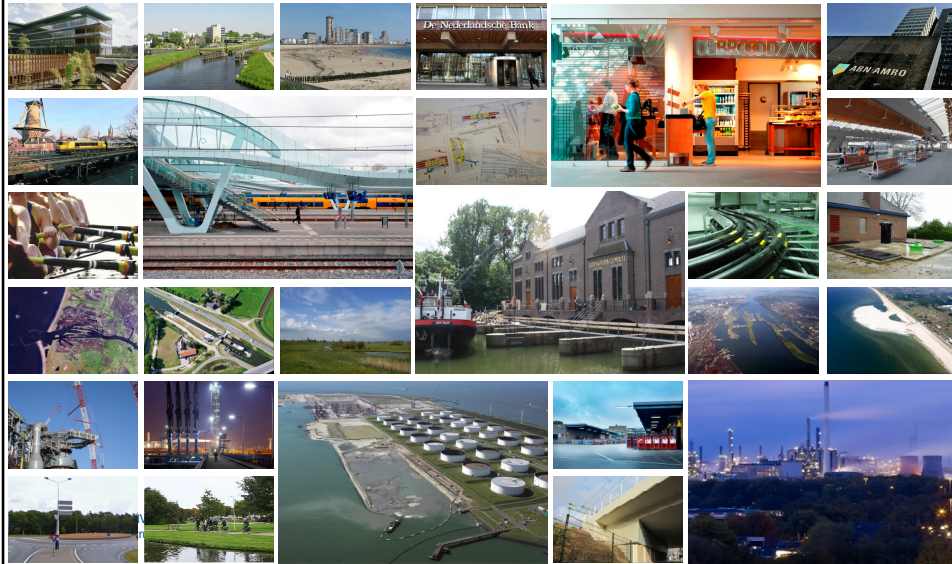
Consultancy, Engineering & Management

Title: DACE / NVBK - Asset Valuation -
Subtitle: Infrastructuur

Page 2
30 mei 2013

Onze portfolio:

Assets raken ons leven !



Agenda



- Waardebepaling
- Case Chemelot
- Privaat vs Publiek
- Tot slot...

Waarde asset

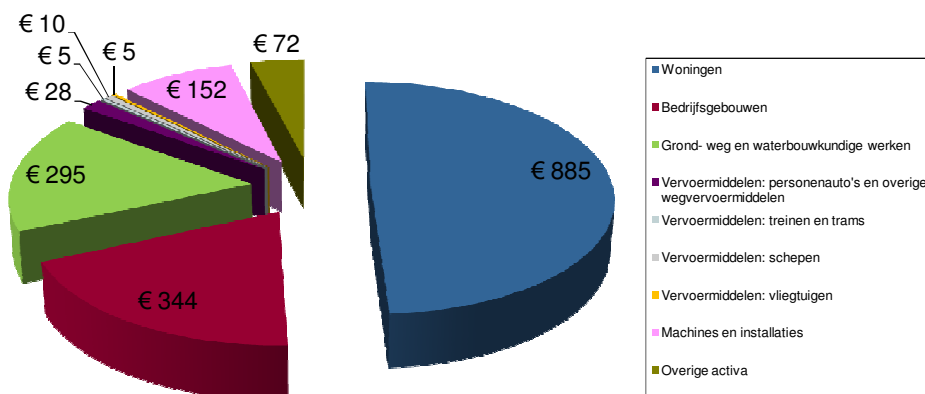


- **WAARDEBEPALING:** afhankelijk van levensduur
- **LEVENSDUUR:** tijdsduur van het moment van aanleg tot het moment van vervanging
 - **Technisch:** kosten van onderhoud hoger dan de kosten van vervanging (vermoëing, veroudering, ...)
 - **Functioneel:** door gewijzigde omstandigheden (o.a. ander gebruik) voldoet voorziening niet meer aan veranderende eisen
 - **Economisch:** einde afschrijvingstermijn
- **KAPITAALGOEDEREN WAARDE:** boekwaarde, marktwaarde, vervangingswaarde, **gebruikswaarde**,...

Title: DACE / NVBK - Asset Valuation -
Subtitel: Infrastructuur

Page 5
30 mei 2013

Kapitaalgoederenvoorraad NL €1.800 miljard Jaarlijkse kosten instandhouding € 35 miljard !



Bron: CBS

Title: DACE / NVBK - Asset Valuation -
Subtitel: Infrastructuur

Page 6
30 mei 2013

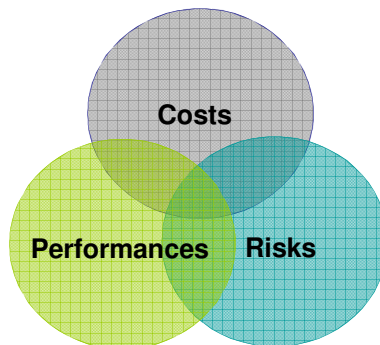
Nodig voor behoud waarde:

ASSET MANAGEMENT (PAS 55 c.q. ISO55000)



*“Systematic and Coordinated activities and practices
...through which an organization can manage its assets
and asset systems in an optimal and sustainable way,
... its related performance, risks and costs during their life
cycle
... with the goal of achieving its organizational strategic
plan”.*

ASSET MANAGEMENT (simpel gezegd...)



**... return
on functionality...**

Alternatieve Asset Management modellen



Title: DACE / NVBK - Asset Valuation -
Subtitle: Infrastructuur

Page 9
30 mei 2013

Case Chemelot (850 ha.)



Title: DACE / NVBK - Asset Valuation -
Subtitle: Infrastructuur

Page 10
30 mei 2013

Chemelot: feiten en cijfers

- Een van de grootste chemische sites in Europa
- Hoeveelheid bedrijven op de site > 70
- Velen zijn wereldwijd marktleider van hun product / markt combinatie
- > 30 fabrieken en chemische installaties produceren samen ca. 7,5 miljoen ton producten.
- Research & Development campus, ca. 200 patenten per jaar
- Dagelijks ca. 7.500 medewerkers op de site
- Samenhangende service infrastructuur (via opbrengsten lease in stand gehouden)

Title: DACE / NVBK - Asset Valuation -
Subtitle: Infrastructuur

Page 11
30 mei 2013



11

RHDHV als managing agent (sinds 2006) verantwoordelijk voor service infrastructuur:



- 195 km riolering
- 6 voorklaringen c.q. bergingen
- 80 km wegverharding
- 200 ha. groen op Chemelot
- 500 ha. groen buiten Chemelot
- 3 ketenparken
- 1 haven (haven Stein)
- 80 km rail incl. beveiligingssysteem
- 40 km kolommenbanen
- 16 kunstwerken
- diverse services...

Page 12
30 mei 2013



Waardebepaling service infrastructuur:

INPUT

- Boekwaarde (*actualisatie: na investeringsprojecten*)
- Vervangingswaarde; bij einde levensduur (*actualisatie: periodieke assessments*)
- Verzekerde waarde (*actualisatie: reguliere update verzekering*)
- WOZ; m.n. gebouwen (*actualisatie: via gemeentelijke procedures*)

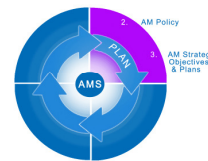
WAARDE: “x” mln. €

KOSTEN JAARLIJKSE INSTANDHOUDING: “y” mln. €

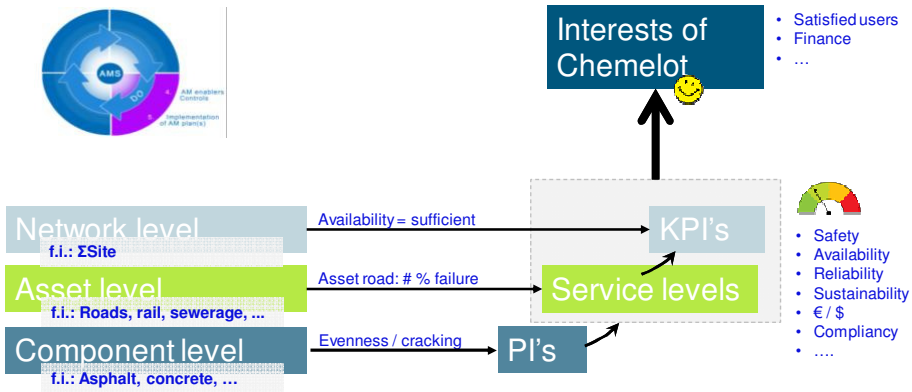
“Y” + financieringslasten + ... % rendement = lease opbrengsten
(... € / m2)

Uitgangspunten Managing Agent

- Beheer assets gebaseerd op behoud functionaliteit (output...)
- Beheer assets gebaseerd op Total Cost of Ownership (TCO - lange termijn)
- Assets zijn geen kostenpost maar genereren Toegevoegde Waarde (x % rendement...)
- **Belang eigenaar is bepalend**
 - Onverstoord verloop primair proces fabrieken
 - Voorkomen van claims
 - Borgen License to Operate
 - Minimaliseren TCO
 - < Kosten bij gelijkblijvend service niveau
 - << Kosten bij lager service niveau, maar belangen blijvend geborgd



Borging belangen door: PERFORMANCE DASHBOARD



Title: DACE / NVBK - Asset Valuation -
Subtitle: Infrastructuur

Page 15
30 mei 2013

Case Chemelot: Wat heeft het opgeleverd ?



- Focus (aanspreken kerncompetenties)
- Reductie kosten (> 20 %)
- Meer transparantie (performance & euro's)
- Stimulans voor innovatie

Title: DACE / NVBK - Asset Valuation -
Subtitle: Infrastructuur

Page 16
30 mei 2013

Privaat vs. Publiek

■ Vergelijkbaar

- Techniek & proces
- Roep om transparantie
- Verantwoording keuzes
- Noodzaak tot bezuiniging
- ...



■ Verschillend

- Relatie naar doelstelling organisatie (publiek langer)
- Stakeholders publiek meer divers & wisselend
- Drive: publiek "service - gericht" vs privaat: "€ - gericht"
- Aanbesteding privaat efficiënter
- Wijze van bedrijfsvoering (ook binnen publiek bv. RWS vs. gemeente - algemene middelen vs. toegesneden belastingen/fondsen - / afschrijving in één keer vs. financieringsconstructies)
- ...

Title: DACE / NVBK - Asset Valuation -
Subtitle: Infrastructuur

Page 17
30 mei 2013

Tot slot...

**INSTANDHOUDINGSKOSTEN PUBLIEKE ASSETS
KUNNEN MET MINIMAAL 20 % OMLAAG EN
DAARMEE DE GEBRUIKSWAARDE MET
MINIMAAL 20 % OMHOOG !**



**ASSET VALUATION =
RELATIEF !!**

Title: DACE / NVBK - Asset Valuation -
Subtitle: Infrastructuur

Page 18
30 mei 2013

Dank voor uw aandacht



geert.fuchs@rhdhv.com

Title: DACE / NVBK - Asset Valuation -
Subtitle: Infrastructuur

Page 19
30 mei 2013

