

Unique Selling Points van FGH Vastgoed Expertise inzake aeDex-werkzaamheden

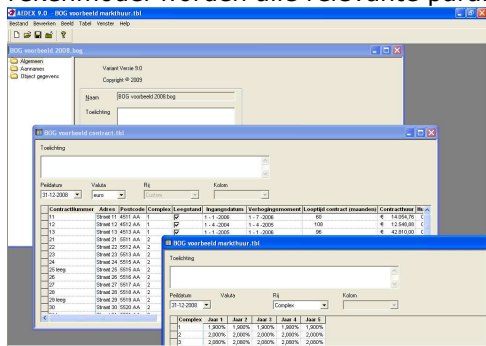


De aeDex/IPD-benchmark stelt corporaties in staat hun bedrijfseconomische en maatschappelijke prestaties, die ze met hun vastgoed behalen, onderling te vergelijken. Mede hierdoor heeft de aeDex de afgelopen jaren steeds meer deelnemers mogen verwelkomen. Corporaties proberen ook steeds meer de middels de aeDex-deelname verkregen inzichten en resultaten te implementeren in hun eigen bedrijfsprocessen. Daarmee neemt de bruikbaarheid van aeDex alleen maar verder toe.

In de totstandkoming van de jaarlijks aan te leveren gegevens, speelt de externe taxateur een belangrijke rol. FGH Vastgoed Expertise is sinds de oprichting nauw betrokken geweest bij de aeDex. Niet alleen is FGH VE vanaf het eerste moment actief als extern taxateur voor verschillende aeDex-deelnemers. Ook hebben onze taxateurs zitting in de 'Expertgroep Waarderen' van de aeDex.

FGH Vastgoed Expertise is een volledig zelfstandige onderneming die als 100% dochter van FGH Bank N.V. onderdeel uitmaakt van de Rabobank Groep. Door de omvang en organisatie van FGH Vastgoed Expertise, zijn wij thuis in elke regio in Nederland en werken wij in elke regio met eigen taxateurs en researchers. Doordat wij voor diverse corporaties in verschillende regio's in het land aeDex-waarderingen uitvoeren, profiteert u mee van (nieuwe) ervaringen en inzichten die wij elders opdoen.

FGH Vastgoed Expertise communiceert met aeDex-deelnemers via een uniek rekenmodel (Excel-spreadsheet) dat door FGH Vastgoed Expertise speciaal voor de aeDex is ontwikkeld. Via dit FGH-rekenmodel worden alle relevante parameters op een voor de corporatie volledig transparante manier verwerkt en gecontroleerd om te komen tot de inputgegevens voor het Ortec-rekenmodel van aeDex.



Figuur 1: Ortec tabellen

Vanaf een apart werkblad in het FGH-rekenmodel zijn de jaarlijkse inputgegevens 1 op 1 over te zetten in het Ortec-rekenmodel (indien gewenst kunnen wij dit voor u doen, zie figuur 1).

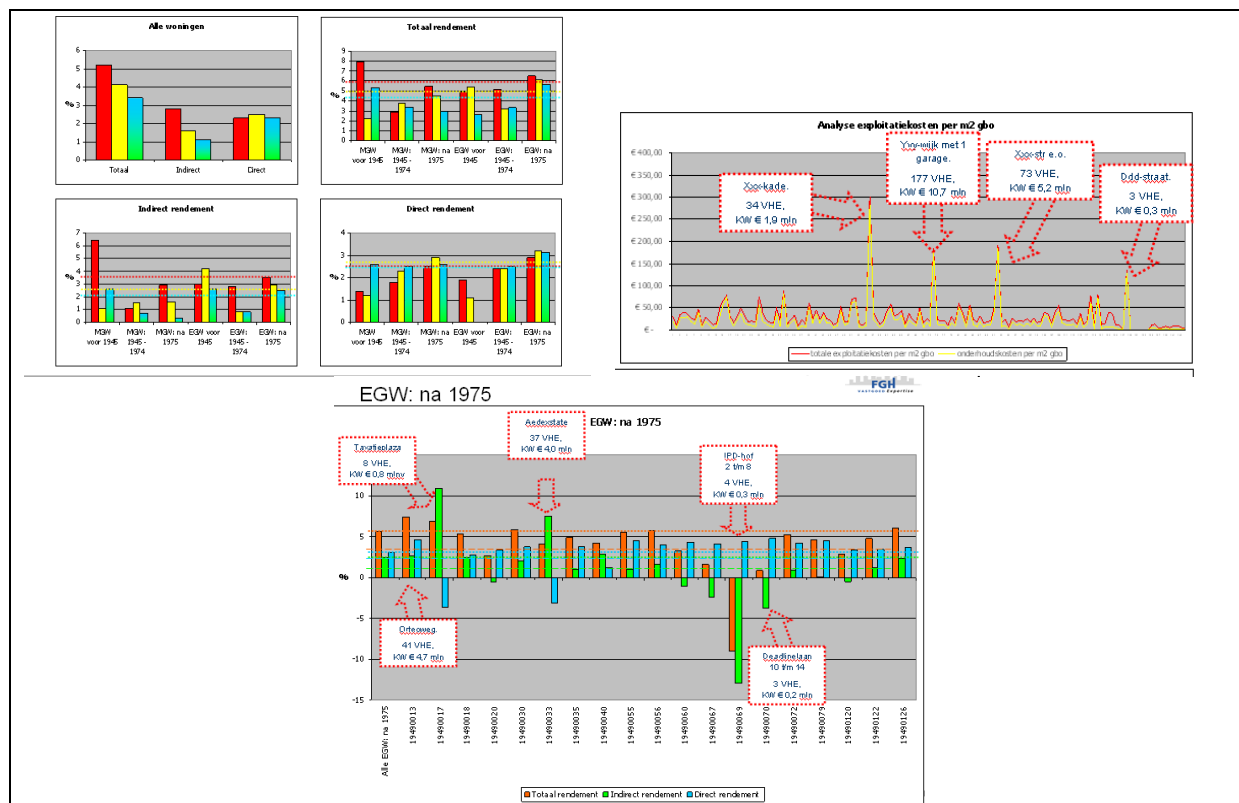
Coproductie

Voor corporaties die de aeDex-denkwijze meer in de eigen organisatie willen implementeren, biedt het FGH-rekenmodel bovendien een aantal aantrekkelijke mogelijkheden. Onze transparante manier van werken laat namelijk heel goed toe om de totstandkoming van (een deel van) de inputgegevens in coproductie met de corporatie te laten plaatsvinden. Wij hebben daar inmiddels zéér goede ervaringen mee. Zo levert bijvoorbeeld de totstandkoming van de risico-opslagen (zie figuur 2) in een interactieve sessie zowel bij FGH VE als bij de desbetreffende corporatie een goed inzicht in de diverse risico-aspecten van de objecten uit de eigen portefeuille.

Figuur 2: Rekenmodel FGH (Werkblad Disconteringsvoet)

AEDEX/IPD CORPORATIE VASTGOED INDEX											FGH VASTGOED Expertise		
5. Beoordeling disconteringsvoeten													
Risico vrije rentevoet											4,55%		
Risico vrije rentevoet											4,55%		
Minimale risico-opslag: 0% opwaarts											0,00%		
Maximale risico-opslag: 0% opwaarts											0,00%		
Logge...											4,55%		
Gemiddeld...											4,55%		
Hoogge...											4,55%		
Objecten	Soort vastgoed	1. Locatie	2. Toelichting	3. Basisgegevens	4. Object	5. Opbouw	6. Aantal	7. Kasstroom	8. Totale waarde	Risico vrije rentevoet	Risico Opslag	Disconteringsvoet	
14	2	5	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	zeer laag	gemiddeld	laag	19,00	4,55%	0,00%	2,25%	
17	9	1	gemiddeld	gemiddeld	gemiddeld	laag	zeer laag	gemiddeld	29,00	4,55%	1,00%	2,75%	
18	10	1	gemiddeld	gemiddeld	gemiddeld	laag	zeer laag	gemiddeld	32,50	4,55%	1,00%	2,93%	
22	19	1	gemiddeld	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	gemiddeld	hoog	35,50	4,55%	1,00%	3,08%	
23	20	1	laag	gemiddeld	gemiddeld	laag	zeer laag	gemiddeld	27,50	4,55%	1,00%	2,68%	
24	21	1	gemiddeld	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	gemiddeld	hoog	35,50	4,55%	1,00%	3,08%	
25	22	1	gemiddeld	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	gemiddeld	hoog	35,50	4,55%	1,00%	3,08%	
28	23	5	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	laag	zeer laag	gemiddeld	laag	24,00	4,55%	1,00%	2,50%
30	24	5	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	laag	zeer laag	gemiddeld	laag	24,00	4,55%	1,00%	2,50%
35	32	1	gemiddeld	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	gemiddeld	hoog	39,00	4,55%	1,00%	3,25%	
38	33	1	laag	gemiddeld	gemiddeld	laag	zeer laag	gemiddeld	hoog	31,00	4,55%	1,00%	2,85%
40	37	1	gemiddeld	gemiddeld	gemiddeld	laag	zeer laag	gemiddeld	hoog	39,00	4,55%	1,00%	3,25%
43	45	1	gemiddeld	laag	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	gemiddeld	gemiddeld	26,75	4,55%	1,00%	2,84%
44	46	1	gemiddeld	laag	gemiddeld	laag	zeer laag	gemiddeld	hoog	30,25	4,55%	1,00%	2,89%
55	61	1	gemiddeld	laag	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	gemiddeld	gemiddeld	29,75	4,55%	1,00%	2,78%
56	62	1	gemiddeld	laag	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	gemiddeld	gemiddeld	33,25	4,55%	1,00%	2,96%
57	63	5	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	zeer laag	zeer laag	gemiddeld	laag	19,00	4,55%	0,95%	2,25%
58	64	1	gemiddeld	gemiddeld	gemiddeld	laag	zeer laag	gemiddeld	hoog	36,00	4,55%	1,00%	3,16%
60	66	1	zeer laag	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	zeer laag	gemiddeld	laag	18,50	4,55%	1,00%	2,23%
61	67	1	zeer laag	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	zeer laag	gemiddeld	hoog	22,00	4,55%	1,00%	2,49%
65	75	1	laag	gemiddeld	gemiddeld	laag	zeer laag	gemiddeld	hoog	31,00	4,55%	1,00%	2,85%
67	76	5	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	zeer laag	zeer laag	gemiddeld	gemiddeld	22,00	4,55%	1,00%	2,49%
69	78	1	laag	gemiddeld	gemiddeld	laag	zeer laag	gemiddeld	laag	24,50	4,55%	1,00%	2,53%
70	79	1	laag	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	zeer laag	gemiddeld	laag	19,50	4,55%	1,00%	2,28%
71	80	1	laag	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	zeer laag	gemiddeld	laag	19,50	4,55%	1,00%	2,28%
75	85	1	gemiddeld	gemiddeld	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	gemiddeld	hoog	35,50	4,55%	1,00%	3,08%
76	87	1	gemiddeld	gemiddeld	gemiddeld	hoog	zeer laag	gemiddeld	laag	36,00	4,55%	1,00%	3,16%
79	88	1	laag	hoog	gemiddeld	gemiddeld	laag	zeer laag	gemiddeld	36,25	4,55%	1,00%	3,17%
84	223	1	zeer laag	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	zeer laag	gemiddeld	laag	18,50	4,55%	1,00%	2,23%
85	242	1	laag	gemiddeld	gemiddeld	zeer laag	zeer laag	gemiddeld	laag	19,50	4,55%	1,00%	2,28%

Ook een portefeuille-analyse achteraf, waarin de belangrijkste resultaten overzichtelijk bij elkaar worden gezet in een powerpoint-presentatie, maakt het mogelijk voor de corporatie om de aeDex bredere bekendheid en doorwerking te geven in de eigen organisatie (zie figuur 3).



Figuur 3: Portefeuille-analyse

Resumé:

De vijf grootste voordelen voor u als deelnemende corporatie zijn:

1. FGH Vastgoed Expertise heeft vanaf de start van aeDex ruime ervaring bij verschillende aeDex-deelnemers;
2. Wij geven inzicht in de totstandkoming van de waarderingsparameters en komen in coproductie tot het eindresultaat;
3. Indien gewenst leveren wij maatwerk bij de totstandkoming van de inputgegevens;
4. Aanwezigheid bij FGH Vastgoed Expertise van veel lokale marktkennis in uw werkgebied en daarnaast via FGH Bank en de Rabo Vastgoedgroep toegang tot nog veel meer vastgoedkennis;
5. Door de omvang van onze organisatie is continuïteit gewaarborgd;
6. Door standaardisatie van dataverwerking, met behulp van een enkel invulformat, dragen wij zorg voor een transparante, overzichtelijke en betrouwbare aanlevering van de benodigde data.

Bij een driejarige overeenkomst (waar de meeste corporaties voor kiezen) geldt bovendien:

- een nog aantrekkelijker tarief voor onze aeDex-werkzaamheden voor u dat wij niet corrigeren voor inflatie gedurende drie jaar;
- Indien wij de opnamen van het bezit vóór 30 november kunnen verrichten berekenen wij een extra korting;
- Wij stellen u kosteloos jaarlijks een tweetal vastgoedexploitatiewijzers ter beschikking;
- Facultatief bieden wij u tegen een scherp tarief een Portefeuilleanalyse aan, waarmee de aeDex-resultaten voor u op een overzichtelijke manier worden gepresenteerd;
- Door langdurige relatie veel kennis van de portefeuille.

Voor meer informatie, bel of mail ons: 030-23 23 400, 040-264 94 60 of vastgoedexpertise@fgh.nl