



Analyse financiële uitgangspunten Centrumplan Heteren

Deloitte Real Estate

21 december 2018

Vertrouwelijk

Mevrouw S. Geerts

Namens Gemeente Overbetuwe
Dorpsstraat 67
6661 EH ELST (Gld)

Deloitte Financial Advisory B.V.

Real Estate
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam

Postbus 58110
1040 HC Amsterdam
Nederland

Datum: 21 december 2018

Kenmerk: 3114776230

Geachte mevrouw Geerts,

Met genoegen bieden wij u hierbij onze rapportage aan van de door ons uitgevoerde analyse op de marktwaarde en financiële uitgangspunten van het centrumplan Heteren, in het bijzonder de commerciële plint. Dit conform onze offerte en opdrachtbevestiging nr. 3114776230 van 19 juli 2018. De analyse van de opbrengstpotentie en de opstalexploitatie is afgerond op 31 augustus 2018 en houdt rekening met gebeurtenissen, referenties en ontvangen informatie tot die datum. Op 24 oktober 2018 hebben wij de aanvullende opdracht gekregen om de gemeentelijke grondexploitatie te analyseren.

Beknopt samengevat constateren wij dat de opstalexploitatie van Artica Vastgoedontwikkeling (hierna: Artica) op hoofdlijnen marktconform is. Aan de hand van de referenties ten aanzien van verhuur- en verkooptransacties kan worden geconcludeerd dat er mogelijk ruimte zit in de huurwaarde en het gehanteerde bruto aanvangsrendement (hierna: BAR) omdat de referenties ruimere bandbreedtes laten zien. De huurwaarde die de stichting i.o. wenst te hanteren voor het exploiteren van de commerciële plint is gezien de referenties lager dan de markthuurwaarde in deze regio. Indien de markthuurwaarde en/of het BAR worden bijgesteld is de opstalexploitatie van Artica op basis van onze analyse van de stichtingskosten en opbrengsten naar verwachting niet haalbaar. De analyse op de grondexploitatie heeft op basis van de onderdelen programma & planning, prijs, civiele kosten, plankosten en parameters niet geleid tot zwaarwegende bevindingen. De grondexploitatie is niet onaannemelijk, uitgaande van een voorspoedige realisatie van het in deze rapportage geanalyseerde ontwikkelscenario.

Deze rapportage bevat strikt vertrouwelijke informatie. Ons rapport is uitsluitend bedoeld voor gemeente Overbetuwe en mag zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming niet worden bekendgemaakt of ter beschikking worden gesteld aan enige andere partij. Wij accepteren geen aansprakelijkheid naar enige andere partij waaraan inzage of toegang tot dit rapport is verleend. U vrijwaart ons voor aanspraken van derden die hieruit voortvloeien.

Voorliggend rapport is indicatief bedoeld om meer inzicht te verschaffen alvorens tot vervolgstappen over te gaan. Uiteindelijk is het aan de gemeente Overbetuwe om hierin beslissingen te nemen.

Met vriendelijke groet,

Deloitte Financial Advisory B.V.
Real Estate

drs. F. (Frank) ten Have
(gevolmachtigde)

Ontwikkellocatie Centrumplan Heteren
bezien vanaf de Flessestraat



Jumbo in de Nieuwe
Beemd



Uitzicht in zuidwestelijke richting vanaf de
Nieuwe Beemd. Bedrijvigheid aan huis



Uitzicht in westelijke richting vanaf
de Nieuwe Beemd, rijwoningen

Inhoudsopgave

Wij analyseerden de opbrengstpotentie, opstalexploitatie en grondexploitatie

Hoofdstuk	Paragraaf	Bladzijde
1. Achtergrond		4
2. Vraagstelling		7
3. Locatie en programma	3.1 Locatie	11
	3.2 Ontwikkelprogramma	13
4. Analyse opbrengstpotentie	4.1 Selectie referentieprojecten	14
	4.2 Referentieprojecten	16
	4.3 Deelconclusie	20
5. Analyse opstalexploitatie	5. Financiële uitgangspunten	23
6. Analyse grondexploitatie	6.1 Inleiding	30
	6.2 Analyse grondexploitatie gemeente Overbetuwe	31
7. Conclusie		37
Bijlagen	I. Kadastrale uittreksels	40
	II. Bestemmingsplan	42
	III. Referenties	43
	IV. Ontvangen informatie	44

1. Achtergrond

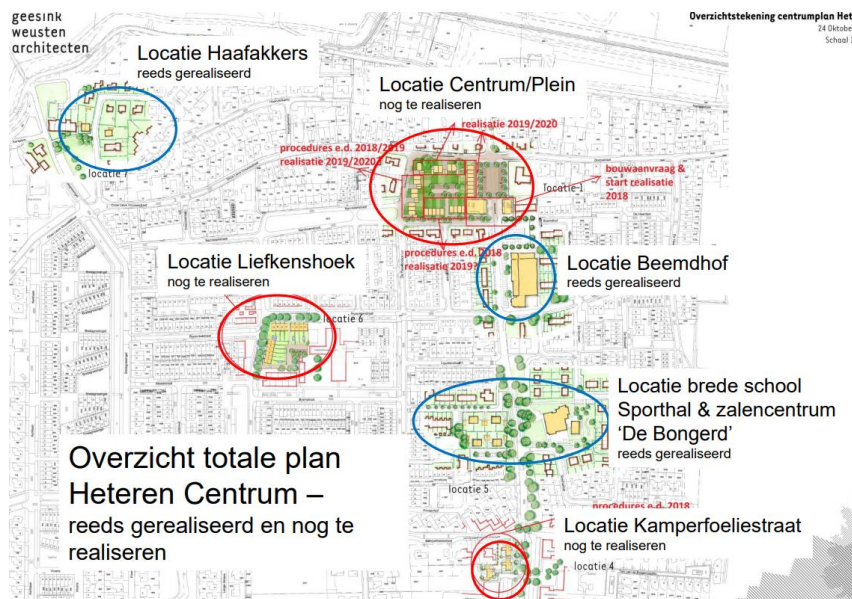
1. Achtergrond (1/3)

Bewoners wensen meer winkelvoorzieningen in het dorp, ten behoeve van de leefbaarheid en instandhouding van andere voorzieningen

Winkelvoorzieningen in het dorpshart

De gemeente Overbetuwe heeft plannen om het dorpshart van Heteren naar een kwalitatief hoger niveau te brengen.

Sinds 1999 wordt samengewerkt met ontwikkelaar Artica voor de herontwikkeling van diverse locaties in het dorp, zie hieronder.



In 2010 is een koop/realisatieovereenkomst gesloten die betrekking heeft op de locaties die hierboven zijn weergegeven. Eén van de locaties betreft de voormalige locatie van de Julianaschool en sporthal De Bongerd, die nu Locatie Centrum/Plein heet.

De locatie wordt omringd door de Narcissenstraat, Flessenstraat, De Rauwendaal en Onze Lieve Vrouwestraat in Heteren. De locatie heeft een perceeloppervlak van circa 3.850 m².

Het initiële idee was om een commerciële plint van circa 1.300 m² BVO te ontwikkelen met daarbovenop appartementen en daar omheen grondgebonden woningen.

Artica heeft begin 2016 aangegeven dat de ontwikkeling van de commerciële plint niet haalbaar blijkt door het gebrek aan ondernemers die zich willen vestigen in Heteren. Samen met de gemeente Overbetuwe is onderzoek gedaan naar alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden.

Medio 2017 is door de gemeente Overbetuwe, de dorpsraad Heteren en Artica gewerkt aan een plan om zowel een Lidl als een Kruidvat voor het centrum te interesseren. BRO adviseurs hebben een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd waarbij wordt aangegeven dat er ruimte is voor 665 m² tot 825 m² aanvullende winkelruimte, een oppervlakte dat net te weinig lijkt voor de vestiging van een supermarkt. Eind 2017 is gebleken dat zowel Lidl als Kruidvat zich niet in Heteren gaan vestigen.

De dorpsraad Heteren heeft in aansluiting op deze ontwikkeling begin 2018 aangegeven middels een nieuw op te richten stichting voor eigen rekening en risico de commerciële plint te willen verwerven en exploiteren.

1. Achtergrond (2/3)

Bewoners wensen meer winkelvoorzieningen in het dorp, ten behoeve van de leefbaarheid en instandhouding van andere voorzieningen

De gemeente Overbetuwe heeft aangegeven open te staan voor dit initiatief en kaders gesteld ten aanzien van de tijdsplanning en de praktische haalbaarheid.

In de opstalexploitatie van Artica is voor de commerciële plint uitgegaan van een opbrengst van € 2.000 per m² BVO (excl. BTW), in lijn met de verkoopprijzen van de gerealiseerde winkelunits in de Beemdhof. De Beemdhof is een vergelijkbare ontwikkeling in Heteren van Artica waar o.a. Jumbo is gevestigd.

Discussie

Om discussies over de aangegeven prijs te voorkomen, heeft de gemeente Overbetuwe Deloitte ingeschakeld om als onafhankelijke partij een analyse uit te voeren op het uitgangspunt van de prijs van de commerciële plint. Deze analyse dient om inzicht te krijgen in de financiële uitgangspunten van de ontwikkeling van het centrumplan. Daarnaast is gevraagd om ook naar de gemeentelijke grondexploitatie te kijken.

De dorpsraad Heteren heeft adviesbureau Fresh Forward aangesteld om op een creatieve manier interesse te wekken bij ondernemers om te huren in de commerciële plint. Daarnaast stelt zij vragen over het uitgangspunt van de prijs van de commerciële plint. Het uitgangspunt voor de prijs van € 2.000 per m² (excl. BTW), is gebaseerd op een huurprijs van € 150 per m² BVO en een Bruto aanvangsrendement (hierna BAR of rendement) van 7,5%.

1. Achtergrond (3/3)

De dorpsraad Heteren heeft een plan van aanpak opgesteld met een planning voor de oprichting van een stichting en het komen tot een haalbare business case

Plan van aanpak Dorpsraad Heteren

De dorpsraad Heteren heeft een plan van aanpak opgesteld voor de in oprichting zijnde stichting 'Hart voor Heteren'. Zij hebben een planning en commitment plan gemaakt met als doel een succesverklaring voor het herontwikkelingsplan van de gemeente Overbetuwe op uiterlijk 31 maart 2019.

In dit plan van aanpak worden de actiepunten geformuleerd en verbonden aan een planning. Volgens deze planning zit de stichting in oprichting momenteel in de fase waarin de campagne wordt gestart.

Om de campagne te starten en onderzoek te doen met Fresh Forward heeft de Dorpsraad Heteren een startkapitaal van circa € 80.000 nodig.

Een 'verklaring van succes' zal door de gemeente Overbetuwe worden afgegeven op basis van de volgende succesfactoren:

- Aantoonbaar 100% getekende intentieovereenkomsten met financiers en/of fondsen (niet zijnde gemeente Overbetuwe) t.b.v. de verwerving van de commerciële plint
- Aantoonbaar 70% getekende huurovereenkomsten met huurders van de commerciële plint van circa 1.300 m² BVO
- Creëren van meer kansen voor nieuwe ondernemers, positieve beleving van de leefbaarheid in Heteren, een positieve bijdrage voor jong en oud om zich blijvend in Heteren te vestigen, het faciliteren van contact/verbindingen tussen inwoners en het faciliteren van pleinactiviteiten met een economisch en/of sociaal doel

De planning van de stichting Hart voor Heteren ziet er als volgt uit:

Actiepunt	Periode
Inventariseren / benaderen stakeholders	➤ 28 juni – 9 juli 2018
Ontwikkelen campagne	➤ 12 juli 2018
Afronden Stakeholders	➤ 27 juli 2018
Start Campagne	➤ 7 augustus 2018
Informatiebijeenkomst	➤ 21 augustus 2018
Formeren Dreamteam	➤ voor 31 augustus 2018
Afronden traject met Fresh Forward	➤ voor 31 november 2018
Oprichting winkelstichting	➤ voor 1 september 2018
Schetsontwerp planning en voorwaarden duidelijk	➤ voor 1 september 2018
Businesscase financieel rond	➤ voor 1 januari 2019
Ondertekenen intentieverklaringen	➤ Voor 1 januari 2019
Finale onderhandelingen	➤ januari/februari 2019
Borging businesscase door ondernemers	➤ voor 15 maart 2019
Eindrapportage: succesverklaring	➤ 31 maart 2019
Besluitvorming politiek en gemeente	➤ april/mei 2019

2. Vraagstelling

2. Vraagstelling

De analyse dient om inzicht te geven in de marktconformiteit in relatie tot de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling door Artica en de gemeentelijke grondexploitatie

De analyse vond in eerste instantie plaats langs 2 lijnen; een analyse van referentieprojecten om de marktconformiteit te kunnen inschatten en een analyse van de door Artica aangeleverde opstalexploitatie gebaseerd op de actuele grondwaarden. De marktconformiteit wordt geanalyseerd op basis van minimaal 3 referentieprojecten.

Idealiter zijn dit projecten met een commerciële plint (zo mogelijk overwegend retail) waarbij er wordt gelet op de marktwaarde, huurwaarden en/of grondwaarden. Indien dit niet haalbaar blijkt, zal gekeken moeten worden naar alternatieve referenties in de regio en/of vergelijkbare projecten buiten de regio. Daarnaast analyseren wij de haalbaarheidsberekeningen / opstalexploitatie van de ontwikkelaar in relatie tot ons bekende benchmarks ten aanzien van kosten en opbrengsten, uitgaande van een redelijk rendement c.q. percentage winst en risico.

De vraagstelling hebben wij als volgt opgenomen in de opdrachtbevestiging:

- Analyseer als onafhankelijke partij de vastgoedwaarden van 3 referentieprojecten die zo goed als mogelijk vergelijkbaar zijn met de beoogde ontwikkeling van de commerciële plint van het centrumplan Heteren.*
- Analyseer voorts de (vastgoed)berekeningen van de ontwikkelaar op marktconformiteit, indien van toepassing rekening houdende met specifieke afspraken en omstandigheden (ter beoordeling door Deloitte), en functioneer daarbij als onafhankelijke sparringpartner van de gemeente.*

Op 24 oktober jl. heeft Deloitte de aanvullende opdracht gekregen om ook de haalbaarheid en marktconformiteit van de gemeentelijke grondexploitatie te analyseren, alsmede de opstalexploitatie.

Deze vraagstelling hebben wij als volgt geïnterpreteerd:

- Analyseer de gemeentelijke grondexploitatie 'Heteren Centrum' op hoofdlijnen op de aannemelijkheid van de gehanteerde uitgangspunten, het op dit moment berekende eindsaldo en de netto contante waarde daarvan.*
- Ga kort in op de conclusies over de reeds uitgevoerde verschillenanalyse tussen de opstalexploitatie / stichtingskostenopzet van Artica en de opstalexploitatie van de gemeente.*

3. Locatie en programma

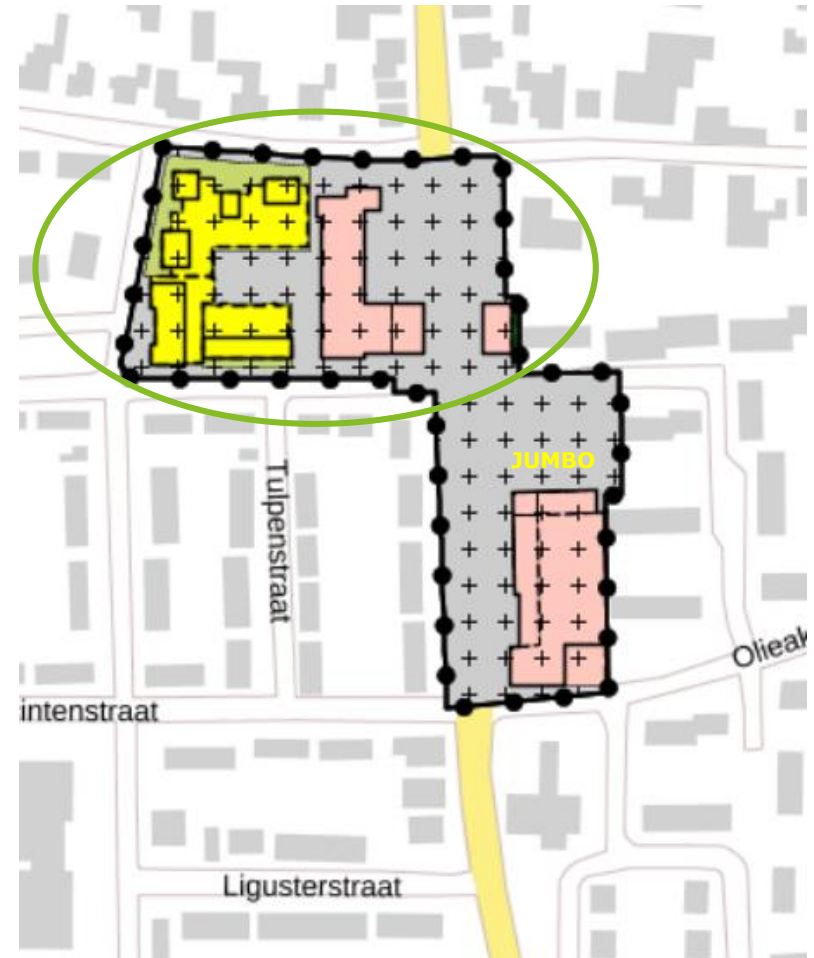
3.1 Locatie (1/2)

De ontwikkellocatie bevindt zich schuin tegenover de Jumbo supermarkt in Heteren in noordwestelijke richting op nog geen 100 meter afstand

Locatie



Plangebied

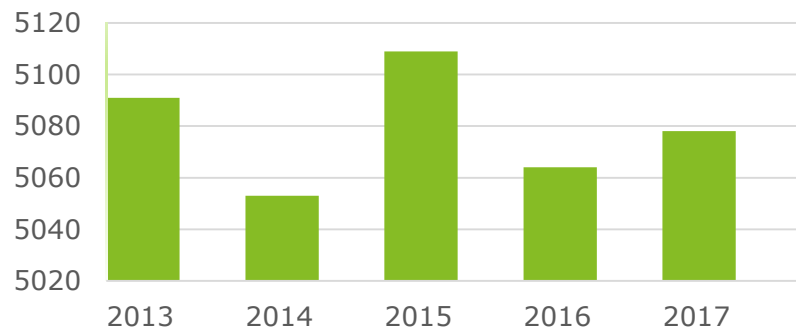


3.1 Locatie (2/2)

De kern Heteren telde begin 2017 5.078 inwoners, een lichte daling ten opzichte van 4 jaar geleden

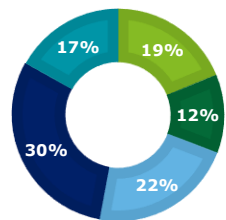
Bevolking

Aantal inwoners per jaar

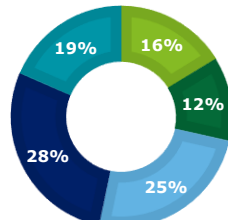


Bron: www.overbetuwe.nl

Inwoners naar leeftijd in Heteren



Heteren



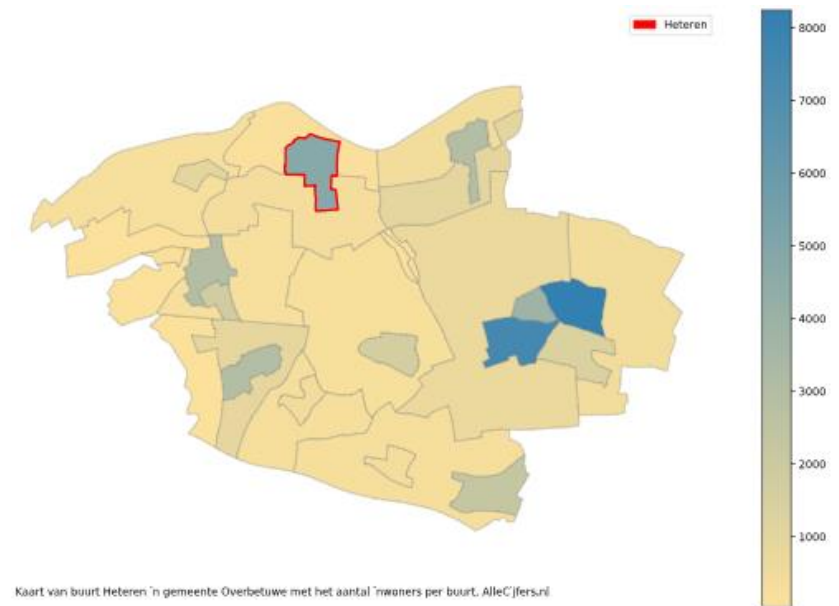
Nederland

■ 0 - 15 jaar
■ 25 - 45 jaar
■ 65 jaar en ouder

■ 15 - 25 jaar
■ 45 - 65 jaar

Bron: allecijfers.nl o.b.v. CBS gegevens

Inwoners Heteren ten opzichte van andere kernen in de gemeente Overbetuwe



In het onderzoek van BRO zijn Primos cijfers opgenomen waaruit blijkt dat de bevolking in de komende jaren niet of nauwelijks zal groeien. De aanname is dat het inwoneraantal tot 2030 gelijk blijft.

Bron: Overbetuwe, ruimtelijk-functionele analyse ontwikkeling centrum Heteren

3.2 Ontwikkelprogramma (1/2)

De geanalyseerde variant van het centrumplan bestaat naast eengezinswoningen uit een commerciële plint van circa 1.300 m² BVO met daarboven appartementen

Oorspronkelijke visie 2010

Het oorspronkelijke ontwikkelplan bestaat naast 10 eengezinswoningen uit een commerciële plint van circa 1.300 m² BVO met in totaal 29 appartementen. Dat resulteert in totaal 39 woningen. Bij gebrek aan geïnteresseerde ondernemers om zich in Heteren te vestigen is dit programma (met name het volume aan commerciële ruimte) volgens Artica niet haalbaar.



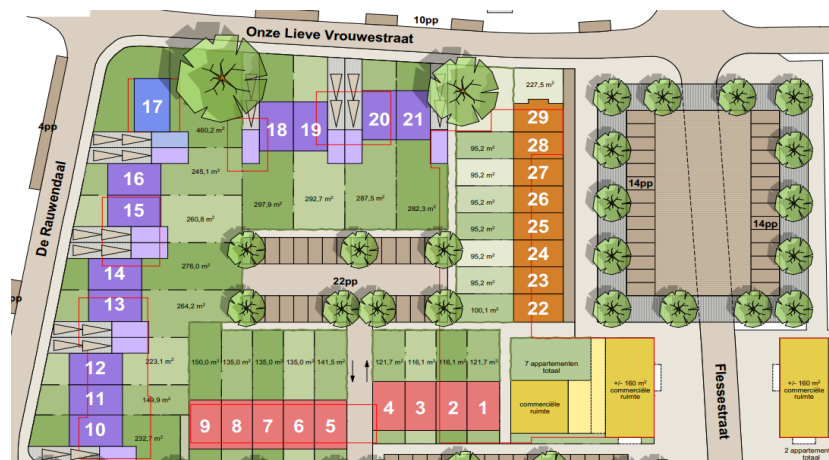
Aangepaste visie 2016 met flexibel commercieel deel

In 2016 is in overleg met de gemeente Overbetuwe door Artica gewerkt aan een aangepast ontwerp waarbij de commerciële ruimte gefaseerd wordt uitgevoerd.

In de eerste fase is de commerciële ruimte teruggebracht naar circa 520 m² BVO. Indien het resterende commerciële deel in deze flexibele variant bij het woningprogramma wordt betrokken bestaat het woningprogramma niet meer uit 22 appartementen en 15 eengezinswoningen, maar uit 9 appartementen en 29 eengezinswoningen (zie hieronder).

Bij gebleken succes kunnen op een later moment de oranje gearceerde woningen alsnog worden (her)ontwikkeld tot commerciële ruimte.

De gemeenteraad heeft in februari 2018 bepaald dat het de voorkeur heeft om vast te houden aan het volledige programma en de commerciële plint van 1.300 m² BVO in één fase uit te voeren. De stichting i.o. wordt hierbij de beoogde afnemer van de commerciële plint.

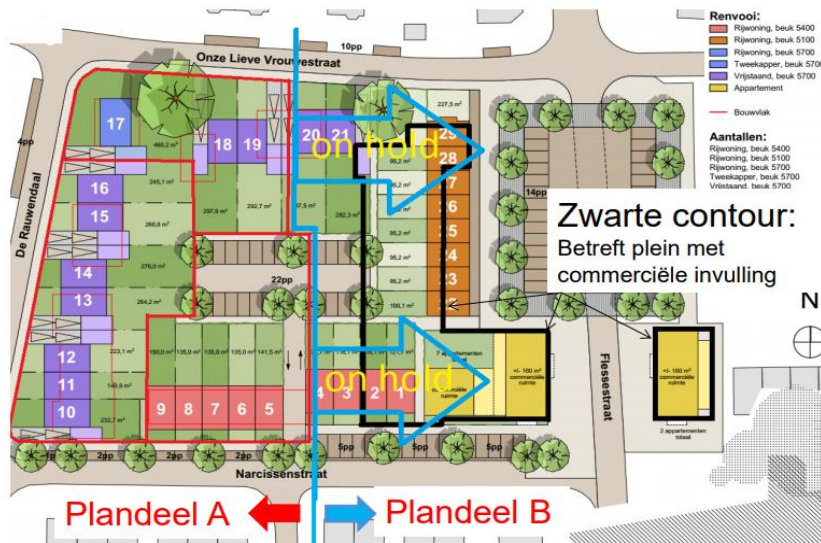


3.2 Ontwikkelprogramma (2/2)

De geanalyseerde variant van het centrumplan bestaat naast eengezinswoningen uit een commerciële plint van circa 1.300 m² BVO met daarboven appartementen

Uitgangspunt voor de analyse opstalexploitatie

In overleg met de gemeente Overbetuwe is door Artica als gevolg van het besluit van de gemeenteraad een berekening opgesteld die uitgaat van het commerciële plein conform de visie 2010 (1.300 m² BVO commerciële ruimte) en het woningprogramma conform de visie 2016 (22 appartementen en 15 eengezinswoningen). Deze variant is door ons in het vervolg van deze rapportage geanalyseerd en correspondeert met de onderstaande tekening.



4. Analyse opbrengstpotentie

4.1 Selectie referentieprojecten

Bij het selecteren van referentieprojecten is onder andere gelet op het bouwjaar, verzorgingsgebied en kwaliteit

Vergelijkbaarheid

Een referentie is bruikbaar als deze voldoende vergelijkbaar is. Vergelijkbaarheid kan worden gemeten op basis van bouwjaar, volume, kwaliteit, type, en locatie op macro- en/of microniveau.

Referenties voor centrumplan Heteren

Voor het centrumplan Heteren hebben we eerst gekeken naar het gebied ten zuiden van de Nederrijn, ten westen van de A50 en ten noorden van de A15 begrensd door de provinciale weg N233. Hier liggen de kernen Heteren, Zetten, Opheusden, Wolferen en Kesteren.



Behalve de Nieuwe Beemd die in 2015 door Artica is ontwikkeld, zijn er in de bovengenoemde kernen niet of nauwelijks vergelijkbare nieuwbouwoontwikkelingen geweest waarvan de transactiegegevens openbaar zijn. Daarnaast zien we in de markt dat er in vergelijkbare projecten meer winkels worden verhuurd dan verkocht.

Bij het gebrek aan vergelijkbare en bruikbare referentie-transacties in de bovengenoemde kernen hebben wij op macro niveau gekeken naar overige vergelijkbare projecten in de regio.

De gemeente Overbetuwe heeft ons verzocht om referenties te gebruiken die: idealiter hetzelfde concept omvatten (commerciële ruimte in de plint met appartementen op de verdiepingen), het liefst in de regio liggen en indien mogelijk zo recent mogelijk zijn gebouwd.

Op basis van deze criteria zijn wij uitgekomen op relatief nieuwe centrum ontwikkelingen in Heteren (de Nieuwe Beemd), Renkum en Elst. Deze laatste twee kernen hebben een groter verzorgingsgebied dan Heteren, maar zijn qua regio, concept, bouwjaar en bereikbaarheid vergelijkbaar.

Van deze drie locaties hebben wij bij de centrumplannen (indien openbaar) gelet op de volgende aspecten:

- Huurprijsniveau
- Transactieprijs
- Rendement (BAR)
- Bouwjaar
- Volume winkelruimte
- Verzorgingsgebied

Naast de drie referenties die in de volgende paragraaf nader worden gespecificeerd hebben wij ook nog overige referenties gebruikt. Voor de overige referenties verwijzen wij naar de bijlage.

4.2 Referentieprojecten (1/3)

Het project de Nieuwe Beemd ligt schuin tegenover de ontwikkellocatie. Dit project is in termen van locatie, huurprijsniveau en verzorgingsgebied het meest vergelijkbaar

Nieuwe Beemd – Heteren

Commerciële ruimten in de plint en bovenwoningen.

Informatie	Commerciële deel
Bouwjaar	2015/2016
Programma	Circa 2.000 m ² BVO
Verhuursituatie	Deels verhuurd
Vraaghuurprijsniveau	Circa € 160 per m ²
Vraagprijs commerciële units	Circa € 2.080 per m ²
Afgeleide BAR k.k.	8%
Aantal inwoners	5.078

De bovengenoemde cijfers zijn afgeleid van de momenteel te huur staande unit aan de Beemdhof 42.



4.2 Referentieprojecten (2/3)

Oostpoort in Renkum betreft een vergelijkbaar concept met een commerciële plint en bovenwoningen. De winkelruimten in de plint hebben relatief smalle frontbreedten

Oostpoort – Renkum

Commerciële ruimten in de plint en bovenwoningen.

Informatie	Commerciële deel
Bouwjaar	2010
Programma	Circa 800 m ² BVO
Verhuursituatie	Onverhuurd
Vraaghuurprijsniveau	Circa € 125 per m ²
Verkoopprijs commerciële units	Onbekend
Indicatieve BAR k.k.	Onbekend
Aantal inwoners	9.177

De bovengenoemde cijfers zijn afgeleid van de momenteel te huur staande units.



4.2 Referentieprojecten (3/3)

Het object aan de Hoofdstraat in Zetten betreft een vergelijkbaar concept bestaande uit een commerciële plint met bovenwoningen. Het verzorgingsgebied is vergelijkbaar

Hoofdstraat - Zetten

Commerciële ruimten in de plint en bovenwoningen.

Informatie	Commerciële deel
Bouwjaar	2006
Programma	Circa 178 m ² VVO
Verhuursituatie	Deels verhuurd
Vraaghuurprijsniveau	Circa € 125 per m ²
Verkoopprijs commerciële units	Onbekend
Indicatieve BAR k.k.	Onbekend
Aantal inwoners	4.960

De bovengenoemde cijfers zijn afgeleid van de momenteel te huur staande unit.



4.3 Deelconclusie (1/2)

Commercieel vastgoed is een beleggingsproduct waardoor winkels vaker worden verhuurd in plaats van verkocht. Hieronder een samenvatting van de bandbreedtes

Parameters referentieprojecten

Hieronder volgt een nadere toelichting van de verschillende parameters die wij hebben geanalyseerd met betrekking tot het commerciële deel van de ontwikkeling.

Huurprijsniveau

De drie geselecteerde referentieprojecten kennen een huurniveau van € 125 - € 160 per m² VVO. Daarnaast zijn in de bijlage een aantal overige referenties weergegeven van winkels in een commerciële plint en losse winkelunits in de regio. Deze overige referenties laten een huurniveau zien tussen de € 110 en de € 200 per m² VVO.

BAR

Bij één van de drie geselecteerde referentieprojecten (de Nieuwe Beemd) is het BAR bekend op basis van de te huur/te koop aangeboden winkelunit. Op basis van de vraaghuur (€ 160 per m² BVO) en de vraagprijs kan een BAR worden herleid die uitkomt op circa 8%.

Een historische transactie uit 2017 laat in Heteren een BAR van 5,5% - 6% zien. Dit betreft een unit die sinds 2015 langjarig verhuurd is. Het huurprijsniveau betrof destijds circa € 145 per m² BVO.

De overige transacties van winkels in een commerciële plint laten een bandbreedte van het BAR zien van 7% tot 10,5% (zie bijlage).

Marktrapportages

Marktrapportages van gerenommeerde vastgoedadviseurs in Nederland worden ieder kwartaal gepubliceerd. Deze marktrapporten laten over het algemeen een positief beeld zien van de winkelmarkt in Nederland. Met betrekking tot de tophuren en prime rendementen bij winkelruimte wordt met name aandacht besteed aan de grote steden.

De tophuren in nabij gelegen steden zoals Arnhem en Nijmegen laten een bandbreedte zien tussen de € 400 en € 950 per m². De rendement bandbreedtes liggen hier tussen de 7% en 8,5%, uitgaande van een marktconforme verhuursituatie (bron: Colliers International).

Overige referenties van vergelijkbare kleinere dorpen en steden laten ook hogere rendementen zien die kunnen oplopen tot 10% - 10,5% (zie bijlage).

Koopprijs

Zoals omschreven in paragraaf 4.1 komt het minder vaak voor dat vergelijkbare kleinere winkelunits worden verkocht. Commercieel vastgoed is over het algemeen een beleggingsproduct waarbij de winkelunits normaal gesproken worden verhuurd waardoor er minder verkoopcijfers bekend zijn. Naast de unit in de Nieuwe Beemd laten de overige transacties een bandbreedte van de koopprijs zien van € 963 tot € 1.523 per m² (zie bijlage). Dit is overigens veelal geen nieuwbouw, maar wel recente bouw (na 2000).

4.3 Deelconclusie (2/2)

De prijs voor de commerciële ruimte van € 2.000 per/m² is verdedigbaar, vanuit de markt is er enige neerwaartse ruimte, vanuit de opstalexploitatie van Artica niet

Deelconclusie

Voor de commerciële plint rekent Artica in de opstalexploitatie met een huurwaarde van € 150 per m² BVO en een BAR v.o.n. van 7,5%. De huurwaarde ligt in de bandbreedte die de huurwaarden van (alle) referentieprojecten laten zien (€ 110 - € 200 per m² VVO). De huurwaarden van de Nieuwe Beemd liggen tussen de € 140 - € 160 per m² VVO.

Naar aanleiding van de analyse is het uitgangspunt van een jaarhuur van € 150 per m² niet onaannemelijk, hoewel vanuit de referenties en met inachtneming van de relatief lange verhuur- / verkooptijd, er enige ruimte lijkt te zijn voor een neerwaartse bijstelling. De uiteindelijke prijs zal bij de nadere uitwerking van de plannen onderwerp van gesprek zijn.

Voor de BAR zijn in beperkte mate benchmarkgegevens openbaar. In de opstalexploitatie wordt er gerekend met een BAR van 7,5%. De rendementen van de referenties laten een ruime bandbreedte zien. Het meest vergelijkbare rendement is hier het rendement van de Nieuwe Beemd, doch afhankelijk van de bedrijfsexploitaties en kredietwaardigheid van de huurders, alsmede de looptijd en de voorwaarden van de huurovereenkomsten. Het rendement zou op basis van het huidige aanbod circa 8% bedragen.

De marktwaarde wordt volgens internationale richtlijnen als volgt gedefinieerd:

"Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum (red. peildatum), waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld".

Gezien de beperkte markt voor winkelruimte, de specifieke achtergronden van de casus in relatie tot de definitie, zien wij de marktwaarde in casu als een bandbreedte die onderwerp is van onderhandeling. Het uitgangspunt voor de prijs voor de commerciële ruimte van € 2.000 (excl. BTW) per/m² BVO is verdedigbaar, hoewel vanuit marktgegevens ook een lagere prijs voorstelbaar is.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de implicaties van deze prijs voor de opstalexploitatie.

5. Analyse opstalexploitatie

5. Financiële uitgangspunten (1/6)

Uit de opstalexploitatie van Artica blijkt dat de gehanteerde opbrengsten zowel grotendeels in lijn liggen met de eigen referenties als met de benchmarkgegevens

Inleiding

In dit hoofdstuk analyseren we de stichtingskostenopzet c.q. opstalexploitatie van Artica op basis van het ontwikkelprogramma zoals omschreven in paragraaf 3.2, namelijk het commerciële plein conform de visie 2010 (1.300 m² commerciële ruimte) en het woningprogramma conform de visie 2016 (22 appartementen en 15 eengezinswoningen).

Het doel is daarbij om inzicht te krijgen in het rendement c.q. de marges van de ontwikkelaar, als onderdeel van de analyse van de opstalexploitatie in relatie tot de waarde van de commerciële plint.

Artica heeft twee opstalexploitaties met Deloitte gedeeld:

1. Programma gebaseerd op uitgangspunten 2010
Projectomvang: 1.330 m² winkelruimte en 39 koopwoningen.
2. Programma deels gebaseerd op model 2016
Projectomvang: 1.330 m² winkelruimte en 37 koopwoningen (22 appartementen en 15 eengezinswoningen).

Alleen opstalexploitatie 2 is onderdeel van deze analyse.

Ondanks dat de referenties laten zien dat winkelruimten in een vergelijkbare commerciële plint een (iets) lagere marktwaarde vertegenwoordigen, lijkt het erop dat de

opstalexploitatie van Artica bij een lagere commerciële waarde negatief wordt.

In de opstalexploitatie van het gehele project (inclusief de woningen) blijkt dat de opbrengsten en kosten nagenoeg aan elkaar gelijk zijn.

Samenvatting opstalexploitatie

Opbrengsten commercieel*	€	2.660.000
Opbrengsten woningen	€	8.925.140
Totale opbrengsten	€	11.585.140
Totale stichtingskosten	€	11.575.127
Resultaat	€	10.013

*gebaseerd op een huur van € 150 per m² en een BAR van 7,5%

Op het moment dat het huurniveau wordt verlaagd of het rendement wordt verhoogd, gaan de opbrengsten van het commerciële deel van het project omlaag en wordt het gehele centrumplan een verlieslatend project voor de ontwikkelaar.

Opbrengsten commercieel

Zie vorige hoofdstuk.

5. Financiële uitgangspunten (2/6)

Uit de opstalexploitatie van Artica blijkt dat de gehanteerde opbrengsten zowel grotendeels in lijn liggen met de eigen referenties als met de benchmark gegevens

Opbrengsten woningen

Voor de appartementen rekent Artica in de opstal-exploitatie met een opbrengst van € 3.100 per m² gbo (v.o.n. incl. BTW). Uitgangspunt voor de staat van afwerking is gasloos en EPC0 installaties, afgewerkte wanden/vloeren, inclusief sanitair en een keukencheque. De geraamde opbrengst ligt in lijn met de meest recente transactie in de Nieuwe Beemd. Het appartement aan de Beemdhof 62 is verkocht onder voorbehoud voor circa € 3.125 per m² (k.k.).

Overige transacties van appartementen in Heteren laten een lagere waarde per m² zien. Bij appartementen (bestaande bouw) variëren de opbrengsten van circa € 1.800 tot € 2.500 per m² gbo (k.k.).

Voor de eengezinswoningen heeft Artica gerekend met een opbrengstwaarde van gemiddeld € 660 per m³.

De gemiddelde opbrengst ligt iets boven het gemiddelde van € 620 per m³ bij recent verkochte woningen in Heteren en te koop staande woningen aan de Hoenderkamp in Heteren. Omdat dit bestaande bouw betreft achten wij de door Artica gehanteerde opbrengst voor de grondgebonden woningen marktconform.

De door Artica gehanteerde opbrengsten voor de woningen en appartementen (v.o.n. incl. BTW) in het centrumplan sluiten aan op zowel zijn eigen referenties als de benchmarkgegevens, hoewel deze aan de bovenkant van de bandbreedte liggen.

5. Financiële uitgangspunten (3/6)

Uit de opstalexploitatie van Artica blijkt dat de gehanteerde bouwkosten zich aan de onderkant van de bandbreedten bevinden

Bouwkosten

De door Artica gehanteerde bouwkosten in de opstal-exploitatie zijn bij de commerciële ruimte en appartementen uitgedrukt in een kostenpost per m² BVO en bij de grondgebonden woningen in een kostenpost per m³.

Artica heeft in de opstalexploitatie de volgende bouwkosten (all-in, exclusief bijkomende kosten) gehanteerd:

Onderdeel	Bouwkosten in €
Commerciële ruimte	880 per m ² BVO
Appartementen	1.100 per m ² BVO
Grondgebonden woningen	321 per m ³

Voor commerciële ruimten zien wij de volgende bouwkosten bandbreedten (excl. BTW):

Type	Bandbreedte in €/m ² BVO	Bron
Commerciële ruimte in plint	938 – 981	Herbouwkosten bedrijfspanden
Commerciële ruimte in plint	1.058 – 1.445	Vastgoed exploitatiewijzer
Commerciële ruimte in plint	925 – 1.257	Bouwkosten kompas

Voor de woningen zien wij de volgende bouwkosten bandbreedten (excl. BTW):

Type	Bandbreedte in € per m ² BVO	Bron
Geschakelde woning	613 – 867 of 246 – 318 per m ³	Bouwkosten kompas
Geschakelde woning	981 – 1.307 of 303 – 380 per m ³	Bouwkosten kompas
2 ^ 1 kap	895 – 1.210 of 355 – 447 per m ³	Bouwkosten kompas
2 ^ 1 kap	876 – 1.179 of 391 – 490 per m ³	Bouwkosten kompas
Vrijstaande woning	865 – 1.077 of 320 – 376 per m ³	Bouwkosten kompas
Vrijstaande woning	870 – 1.068 of 338 – 399 per m ³	Bouwkosten kompas
Appartement	982 – 1.406 of 333 – 435 per m ³	Bouwkosten kompas
Appartement	1.081 – 1.255 of 366 – 476 per m ³	Bouwkosten kompas

De door Artica opgenomen bouwkosten liggen aan de onderkant van de bandbreedten vergeleken met de benchmarkgegevens. Ook liggen de geraamde bouwkosten lager dan de gemaakte bouwkosten bij het referentie-project de Nieuwe Beemd, waar de gemiddelde bouwkosten van het gehele project op circa € 1.200 per m² BVO lagen als gevolg van het bouwen om het bestaande casco en waarbij de supermarkt open bleef.

5. Financiële uitgangspunten (4/6)

Uit de opstalexploitatie van Artica blijkt dat de gehanteerde bijkomende kosten aan de lage kant zijn

Bijkomende kosten

Artica heeft in de opstalexploitatie gerekend met circa 16% bijkomende kosten.

In de bijkomende kosten van Artica zijn opgenomen:

Kosten gerelateerd aan de bouwkosten

- Architect
- Constructeur
- Overige bouwkundige adviseurs
- Leges

Overige bijkomende kosten

- Juridisch, fiscaal en notarieel
- Aansluitkosten woningen
- Keukencheques woningen
- Makelaarskosten voor de woningen
- Marketingkosten voor de woningen
- GIW

Het taxatieboekje (Her)bouwkosten bedrijfspanden/ woningen wordt in de praktijk veelvuldig gebruikt voor het vaststellen van de (her)bouwkosten door professionals in de vastgoedsector. Dit boekje dient als leidraad om een marktconforme inschatting te maken van de (her)bouwkosten en bijkomende kosten.

De bijkomende kosten zijn afhankelijk van de totale bouwkosten (zie tabel hiernaast). Vergeleken met de benchmarkgegevens zijn de bijkomende kosten van Artica aan de lage kant ingeschat.

De bijkomende kosten omvatten volgens het herbouwkosten boekje:

- Voorbereiding- en begeleidingskosten zoals honorarium, architecten en overige adviseurs
- Heffingen zoals leges
- Verzekeringen
- Aanloopkosten
- Financieringskosten
- Risico verrekeningen
- Onvoorziene uitgaven
- Onderhoudskosten verworven terrein
- Veiligheidscoördinator
- Coördinatie van de verschillende disciplines

Percentage bijkomende kosten bij bouwkosten

Bouwkosten in €	Minimaal	Maximaal	Gemiddeld
Tot 1 miljoen	33,5%	36,4%	35,7%
Van 1 – 3 miljoen	31,2%	34,0%	33,3%
Van 3 – 7 miljoen	29,1%	31,7%	31%
Van 7 – 13 miljoen	31,8%	34,4%	33,7%
Vanaf 13 miljoen	36,5%	39%	38,3%

5. Financiële uitgangspunten (5/6)

Uit de opstalexploitatie van Artica blijkt dat de gehanteerde bijkomende kosten aan de lage kant zijn

Bijkomende kosten

Een andere veelgebruikte bron in de markt voor kengetallen is het bouwkostenkompas. Het bouwkostenkompas omvat kengetallen voor o.a. woningbouw en utiliteitsbouw.

De bijkomende kosten uit het bouwkostenkompas omvatten:

- Honoraria en verschotten
- Projectontwikkelingskosten
- Heffingen en aansluitkosten
- Verzekeringen
- Financieringskosten
- Aanloopkosten
- Risico verrekening
- Onvoorziene uitgaven (niet meegenomen in onderstaande percentages)

Percentage bijkomende kosten bij bouwkosten

Bouwkosten in €	Gemiddeld	Maximaal
Tot 0,5 miljoen	23,4%	30,4%
Tot 2,0 miljoen	21,9%	26,8%
Tot 5,0 miljoen	22,4%	26,2%
Tot 7,5 miljoen	22,7%	25,7%
Tot 15,0 miljoen	23,8%	24,9%
Vanaf 15,0 miljoen	24,4%	24,1%

Naast de bijkomende kosten die Artica heeft opgenomen (zie bladzijde 22) in de opstalexploitatie zijn er nog overige bijkomende kosten.

Artica heeft de volgende bijkomende kosten onder een andere benaming opgenomen in de opstalexploitatie:

- Financieringskosten
- Onvoorzien, prijsstijging/daling
- Aandeel historische kosten

Alle bijkomende kosten opgeteld resulteren in een percentage van circa 29,5% van de totale bouwkosten.

De door Artica geraamde bijkomende kosten bevinden zich onderin de bandbreedte vergeleken met de kengetallen uit de (her)bouwwaarde taxatieboekjes en iets boven de kengetallen uit het bouwkostenkompas. Echter zitten in deze percentages van het bouwkostenkompas geen onvoorziene uitgaven verwerkt.

5. Financiële uitgangspunten (6/6)

Uit de opstalexploitatie van Artica blijkt dat totale stichtingskosten relatief krap gebudgetteerd zijn vergeleken met de benchmarkgegevens

Overige kosten

In tegenstelling tot de kostenpost 'Winst & Risico' van een traditionele projectontwikkelaar, die kan variëren tussen de 5% en 12%, heeft Artica alleen een 'Managementvergoeding' opgenomen van circa 6% van de totale opbrengsten.

Ook heeft Artica een post 'Aandeel historische kosten Hart voor Heteren' opgenomen van circa € 260.000 (zie ook vorige pagina). Dit betreffen alleen externe kosten. De interne (gemaakte) kosten van de ontwikkelaar in de afgelopen jaren zijn hier niet in opgenomen.

Daarnaast zijn er kosten gemaakt voor het bouwrijp maken van het terrein, parkeervoorzieningen en bestrating.

Disclaimer rekenmodel

Het ontvangen rekenmodel zoals opgesteld door Artica is door ons geanalyseerd op basis van de uitgangspunten, niet op rekenkundige juistheid.

Deelconclusie

Aan de hand van de huidige opstalexploitatie kunnen wij concluderen dat het niet mogelijk lijkt om de commerciële plint voor een lagere prijs aan te bieden dan het huidige uitgangspunt voor de prijs van € 2.000 per m² excl. BTW.

De bouwkosten zijn aan de lage kant vergeleken met de benchmark gegevens en de kengetallen.

De opbrengsten voor de woningen liggen daarentegen in lijn met de benchmark gegevens en de opbrengsten van de commerciële plint liggen gezien de referenties iets aan de bovenkant van de bandbreedte (zie hoofdstuk 4).

Er kan geconcludeerd worden dat de opstalexploitatie van Artica negatief uitkomt op het moment dat de commerciële plint voor € 90 per m² (onder de markthuur) wordt verhuurd tegen het door Artica aangenomen rendement van 7,5%.

In zijn algemeenheid laat de opstalexploitatie van Artica nauwelijks tot geen ruimte zien voor een prijsverlaging van de commerciële plint. Hierdoor kan de grondprijs die Artica aan de gemeente dient te betalen ter discussie komen te staan. In het volgende hoofdstuk gaan we in op de gemeentelijke grondexploitatie.

6. Analyse grondexploitatie gemeente Overbetuwe

6.1 Inleiding

De gemeentelijke grondexploitatie is geanalyseerd op de onderdelen programma & planning, grondprijs, civiele kosten, plankosten en parameters

Wij hebben de gemeentelijke grondexploitatie geanalyseerd die is gebaseerd op de volgende vraagstelling:

- Analyseer de gemeentelijke grondexploitatie 'Heteren Centrum' op hoofdlijnen op de aannemelijkheid van de gehanteerde uitgangspunten, het op dit moment berekende eindsaldo en de netto contante waarde daarvan.
- Ga kort in op de conclusies over de reeds uitgevoerde verschillenanalyse tussen de opstalexploitatie / stichtingskostenopzet van Artica en de opstalexploitatie van de gemeente.

Wij hebben de grondexploitatie geanalyseerd op de volgende onderdelen:

- Programma & Planning
- Prijs
- Civiele kosten
- Plankosten
- Parameters

Deze analyse kan niet worden beschouwd als een volledige analyse van de grondexploitatie, maar is alleen gericht op het verkrijgen van voldoende zekerheid (niet on-aannemelijk of niet aannemelijk) ten aanzien van bovenstaande onderdelen van de grondexploitatie. Dit rapport kan daarom uitdrukkelijk niet worden gezien als een second opinion op de grondexploitatie.

Hieronder een samenvatting van de door ons geanalyseerde grondexploitatie*.

Samenvatting Centrumplan Heteren 31-12-2017			
Boekwaarde kosten per 31-12-2017		€ 6,23	mln.
Boekwaarde opbrengste per 31-12-2017		€ 3,34	mln.
Boekwaarde per saldo		€ 2,89	mln.
Nog te realiseren kosten		€ 1,07	mln.
Nog te realiseren opbrengsten		€ 3,79	mln.
Totaal kosten		€ 7,30	mln.
Totaal opbrengsten		€ 7,13	mln.
Nominaal saldo		€ (0,17)	mln.
Kostenstijging	2,00%	€ (0,03)	mln.
Opbrengstenstijging	0,00%	€ -	mln.
Rentekosten	1,84%	€ (0,12)	mln.
Eindwaarde	31-12-2021	€ (0,32)	mln.
Netto contante waarde	31-12-2017	€ (0,30)	mln.
Getroffen verliesvoorziening	31-12-2017	€ 0,30	mln.

* Versie januari 2018

Ten aanzien van de door ons geanalyseerde onderdelen concluderen wij dat de gehanteerde uitgangspunten met betrekking tot Programma & Planning, Prijs, Civiele kosten, Plankosten en Parameters niet onaannemelijk zijn.

De onderwerpen worden in de volgende paragraaf nader toegelicht.

6.2 Analyse grondexploitatie gemeente Overbetuwe (1/5)

Er staan meer woningen op de projectenlijst dan noodzakelijk is om in de behoefte te voorzien volgens het woningbouwprioriteringsrapport

Programma & planning

Zoals omschreven in hoofdstuk 1 is in 2017 door de gemeente Overbetuwe, de dorpsraad Heteren en Artica gewerkt aan een plan om zowel een Lidl als een Kruidvat voor het centrum te interesseren. BRO adviseurs hebben een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd waarbij wordt aangegeven dat er ruimte is voor 665 m² tot 825 m² aanvullende winkelruimte, een oppervlakte die net te klein lijkt voor de vestiging van een supermarkt.

Het woningbouwprogramma en de planning zijn eveneens op gemeentelijk totaalniveau geanalyseerd.

Uit cijfers van Primos blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Overbetuwe van 2017 tot 2025 naar verwachting van 19.276 naar 20.338 zal stijgen. Dit komt neer op een huishoudensgroei van circa 133 huishoudens per jaar (1.062 in totaal voor die periode).

In het rapport 'Woningbouwprioritering gemeente Overbetuwe' opgesteld door Royal Haskoning op 1 november 2017 wordt omschreven dat er wordt gestreefd om de kwantitatieve woningbehoefte in te vullen met een minimaal programma van circa 160 tot 180 woningen per jaar (periode van 2016 tot 2025), ofwel een totale behoefte van 1.400 tot 1.550 woningen. Uit dit rapport blijkt ook dat er in de gemeente Overbetuwe meer woningen/projecten op de projectenlijst staan, namelijk 240 tot 300 woningen per jaar tot 2025.

Echter, uit de brief van het College van 19 december 2017 getiteld 'spelregels prioritering woningbouw' blijkt dat het Centrumplan Heteren prioritair is. Indien er locaties afvallen zijn dat andere, niet-prioritaire locaties.

Voorts blijkt uit de gesprekken met Artica, de in 2011 gesloten overeenkomst en de ontvangen concept overeenkomst, vergaande interesse vanuit de markt om deze ontwikkeling op te pakken, uiteraard mede ingegeven door de huidige marktomstandigheden. Echter, ook op lange termijn past het programma binnen de structurele behoefte c.q. huishoudensgroei.

In de recente concept rapportage van Stec Groep 'Woningbehoefte in de kern Heteren' d.d. 13 november 2018, wordt voor wat betreft de locatie Centrum/Plein een 'dergelijke mix van woningen' wenselijk genoemd, 'omdat hiermee verschillende doelgroepen kunnen worden aangesproken. Dit voorkomt afzetrisico's en leegstand.' De locatie is opgenomen in de drie 'programma adviezen' die Stec geeft. Met name in scenario 3 van Stec genaamd 'lange termijn' wordt een ander programma voorstaan, ofwel een ander ontwikkelscenario met andere financiële uitgangspunten. Dat is hier niet geanalyseerd.

Het woningbouwprogramma voor de centrumlocatie is prioritair en lijkt afzetbaar en daarmee niet onaannemelijk.

6.2 Analyse grondexploitatie gemeente Overbetuwe (2/5)

Ondanks minimale verschillen in de gehanteerde uitgangspunten komen Artica en de gemeente uit op een vergelijkbare grondwaarde

Prijs

De totale grondopbrengst voor woningbouw is in de gemeentelijke grondexploitatie circa € 5.100.000 waarvan nog circa € 3.250.000 te realiseren. De totale grondopbrengst uit de gemeentelijke grondexploitatie is afkomstig uit de eerste koop-/realisatieovereenkomst uit 2011 tussen Artica en de gemeente Overbetuwe en betreft de koopsom van de 5 locaties gelegen binnen het centrumgebied van Heteren en de Beemdhof (zie hoofdstuk 1).

Het grondprijsbeleid voor woningbouw, bedrijventerreinen en overige bouwwerken is opgenomen in het document gemeentelijke Grondprijzen 2018. Hierin wordt aangegeven dat de grondwaarden voor woningbouw (vrije sector) residueel worden bepaald.

In de gemeentelijke opstalexploitatie van het centrumplan Heteren bevinden de grondquotes van het woningbouwprogramma zich in een bandbreedte van 20 tot 29% (o.b.v. v.o.n. prijs excl. BTW). De grondquote van het commerciële programma resulteert in circa 29%. Ten opzichte van de opstalexploitatie van Artica (zie hoofdstuk 5), zijn door de gemeente minimale verschillen in de uitgangspunten gehanteerd met betrekking tot het programma. Ook zijn er verschillende aannames voor prijs- en kostenniveaus, mede als gevolg van de onzekerheid die er nog is over de planuitwerking. Dit leidt echter niet tot grote afwijkingen op totaalniveau waardoor zowel Artica als de gemeente op nagenoeg dezelfde grondwaarde uitkomen die is vastgelegd in het koopcontract.

In de koop-realisatieovereenkomst van 20 december 2017 (die nog niet getekend is door de gemeente Overbetuwe en Artica) wordt in bijlage 10 een koopsom opgenomen van € 3.215.000 (prijsspeil 2015 excl. indexering) die is opgebouwd uit de grondopbrengsten van de resterende ontwikkellocaties in Heteren.

De koopsom voor het centrumplan is vastgesteld op € 2.385.000 excl. BTW prijspeil 1 januari 2015. De haalbaarheid van deze grondwaarde wordt op hoofdlijnen door de opstalexploitaties van Artica en de gemeente onderbouwd. Het restant ten opzichte van de totale grondopbrengst uit de grondexploitatie van circa € 5.100.000 komt volgens toelichting van de gemeente voort uit de verkoop van de gronden uit deelgebieden Schoutenkamp, Haafakkers en Beemdhof te vermeerderen met indexering.

In de grondexploitatie wordt een nog te realiseren opbrengst meegerekend in de vorm van een subsidie ter hoogte van circa € 265.000. Deze post is door de gemeente onderbouwd op basis van een beschikking en blijkt op basis van een recente brief uiteindelijk een bedrag te worden van € 290.000. Dit dient bij de actualisatie te worden verwerkt.

De prijzen en (grond)opbrengsten die in de grondexploitatie zijn gehanteerd achten wij gezien de toelichting en onderbouwing niet onaannemelijk.

6.2 Analyse grondexploitatie gemeente Overbetuwe (3/5)

De civiele kosten zijn tot en met 2017 gestegen. De kosten zijn opnieuw geraamd vanwege andere voorwaarden met betrekking tot het riool

Civiele kosten

De civiele kosten zijn in de grondexploitatie begroot op circa € 2.700.000 waarvan nog circa € 746.000 te realiseren. Wij verstaan onder civiele kosten: grondwerken, bouwrijp maken, woonrijp maken, groenvoorzieningen, verlichting brandkranen en nutsvoorzieningen. De grootste kostenpost is het woonrijp maken (totaal circa € 2.000.000 waarvan € 1.200.000 is gerealiseerd). Hier zitten ook kosten in voor het woonrijp maken van de openbare inrichting van de locaties Schoutenkamp, Haafakkers en Beemdshof.

De gemeente heeft een civieltechnische kostenraming in detail op laten stellen door het (interne) ingenieursbureau. Deze kostenraming is op 11 december 2017 getoetst door twee andere medewerkers waarvan één extern. Een deel van deze civieltechnische kosten wordt niet aan de grondexploitatie toegerekend maar aan het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) omdat dit deels vervangingsinvesteringen zijn. Volgens de toelichting op de grondexploitatie zijn de civieltechnische kosten opnieuw geraamd, onder andere vanwege andere voorwaarden met betrekking tot het riool. Dit heeft geleid tot een andere raming met ook een hogere bijdrage vanuit het GRP. Per saldo zijn de civieltechnische kosten lager geworden. Het bruto plangebied omvat volgens de kredietraming civiel circa 7.350 m². Dit resulteert in een kostenpost van nog te realiseren civiele kosten van circa € 100 per m² bruto plangebied (Plein).

Dit lijkt gezien de bandbreedte die we herkennen voor vergelijkbare locaties (€ 40 tot € 80 per m² bruto plangebied) iets aan de hoge kant maar niet onaannemelijk.

De uitgangspunten met betrekking tot de civiele kosten lijken op basis van het voorgaande niet onaannemelijk.

6.2 Analyse grondexploitatie gemeente Overbetuwe (4/5)

De plankosten zijn gestegen door de langere looptijd van project Centrumplan Heteren; de nog te realiseren plankosten liggen in lijn met de bandbreedte

Plankosten

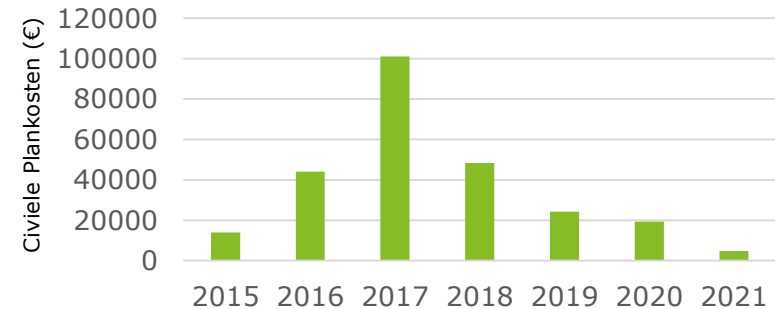
De planontwikkelingskosten zijn begroot op circa € 2.150.000 waarvan nog circa € 216.000 te realiseren. De plankosten zijn hoger geworden vanwege een langere doorlooptijd van het project centrumplan Heteren. De civieltechnische plankosten zijn geraamd op circa € 417.000 waarvan nog circa € 97.000 te realiseren.

De totale plankosten (reguliere plankosten en civiele plankosten) bedragen circa € 2.570.000 waarvan circa € 313.000 nog te realiseren. De totale plankosten zijn 95% van de totale civiele kosten. Dit is relatief hoog maar is te verklaren door de lange looptijd van het project centrumplan Heteren. Reeds uitgevoerd zijn de brede school "de Vogeltuyn", bibliotheek, sporthal & zalencentrum "de Bongerd", woningbouw aan de Schoutenkamp (3 woningen), woningbouw Haafakkers (8 woningen) en vernieuwing & uitbreiding winkelcentrum de Beemdhof tot "de Nieuwe Beemd" (7 maisonnettes, 4 appartementen, uitbreiding Jumbo, cluster huisartsen en 100 m2 commercieel).

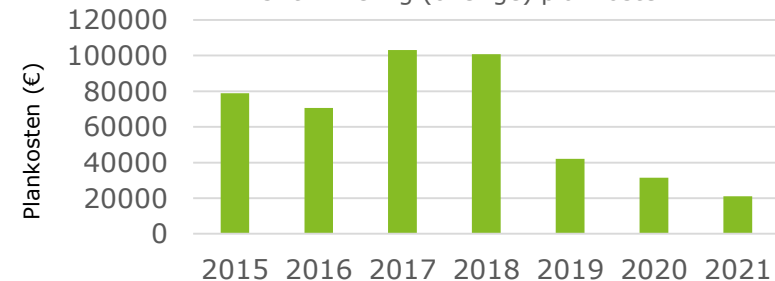
De nog te realiseren plankosten zijn 42% van de nog te realiseren civiele kosten. Dit ligt in lijn met de bandbreedte die we herkennen voor vergelijkbare locaties van 25 tot 40%.

Het verloop van de civiele plankosten is hiernaast in beeld gebracht. In 2017 zijn de meeste civiele plankosten gemaakt. De plankostenraming met toelichting sluit aan op de grondexploitatie.

Ontwikkeling Civiele plankosten



Ontwikkeling (overige) plankosten



De historische trend laat tot 2017 een stijging zien. Na 2018 zullen de plankosten naar verwachting dalen.

Wij concluderen dat de gehanteerde plankosten niet onaannemelijk zijn, uitgaande van een voorspoedige realisatie in de komende jaren. Mocht er opnieuw vertraging optreden dan ligt dit anders.

6.2 Analyse grondexploitatie gemeente Overbetuwe (5/5)

De disconteringsvoet die de gemeente hanteert in de grondexploitatie is conform de 'Notitie grondexploitaties 2016' en derhalve niet onaannemelijk

Overige kosten grondexploitatie

De overige kosten voor tijdelijk beheer van € 4.000 en milieu, vergunningen en leges van € 3.000 leiden niet tot vragen en/of opmerkingen.

Parameters

Voor de bandbreedte van de kostenstijging hanteren wij de GWW-index van januari 2008 t/m januari 2018 (Bronnen: CBS en BDB). De opbrengstenstijging wordt door ons doorgaans geanalyseerd aan de hand van de lokale woningmarkt, het type te realiseren woningen en de verwachte bevolkingsgroei. De gemeente heeft een jaarlijkse kostenstijging van 2% gehanteerd, in lijn met het langjarig gemiddelde (2-2,5%). De gehanteerde jaarlijkse opbrengstenstijging van 0% in de grondexploitatie wijkt af van het percentage in de koop-/realisatieovereenkomst van 2,5%. Omdat het indexeringscomponent in overeenstemming met Artica en de gemeente 'on hold' is gezet, leidt niet tot opmerkingen.

Voor het gehanteerde rentepercentage en de disconteringsvoet moet de gemeente zich sinds 1 januari 2016 houden aan specifieke richtlijnen daarover van de Commissie BBV. Voor gemeenten en provincies is de regelgeving voor verslaggeving (c.q. de jaarrekening) uitgewerkt in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). In het BBV is opgenomen dat er een commissie is (commissie BBV) met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV.

Het gehanteerde rentepercentage is 1,84%, waarvan wij een onderbouwing c.q. berekening hebben ontvangen. De gehanteerde systematiek is conform de richtlijnen van de Commissie BBV, als genoemd in de Notitie Grondexploitaties van maart 2016. Genoemde 1,84% betreft de gewogen gemiddelde rente over de leningen, naar rato van het aandeel vreemd vermogen. De gehanteerde disconteringsvoet is 2% en is conform de richtlijnen van het BBV opgebouwd. De juistheid van de gehanteerde brongegevens voor de berekening is niet door ons geanalyseerd. De gehanteerde disconteringsvoet van 2% is conform de 'Notitie grondexploitaties 2016' van de Commissie BBV en derhalve niet onaannemelijk.

Rekenmodel

Het rekenmodel van de grondexploitatie is niet door ons geanalyseerd op rekenkundige juistheid.

Conclusie

Wij hebben de grondexploitatie geanalyseerd ten aanzien van de volgende onderdelen: programma & planning, prijs / opbrengsten, civiele kosten, plankosten en parameters.

Hieruit zijn geen bijzonderheden voortgekomen die aanleiding geven tot de conclusie dat de grondexploitatie niet marktconform is. De grootste onzekerheid betreft in hoofdzaak de kans van slagen van de verkoop van de commerciële plint aan de stichting van de dorpsraad, afhankelijk van verhuurbaarheid en financierbaarheid.

7. Conclusie

7.1 Conclusie (1/2)

Een (veel) lagere verkoopprijs dan € 2.000 per m² lijkt op basis van de huidige opstalexploitatie van Artica niet mogelijk

Samenvatting

Gemeente Overbetuwe en Artica zijn sinds 1999 met elkaar in gesprek om de ontwikkeling van het centrumplan Heteren van de grond te krijgen. De voormalige bebouwing (Julianaschool en sporthal De Bongerd) is gesloopt en het terrein ligt momenteel braak.

Het beoogde programma bestaat op dit moment uit 1.300 m² commerciële voorzieningen, 22 appartementen boven de commerciële plint en 15 eengezinswoningen.

Artica heeft na diverse pogingen aangegeven geen markt te zien voor 1.300 m² commerciële voorzieningen en stelt een flexibel programma voor. Dit flexibele programma begint met 520 m² commerciële ruimte en bij succes een groter deel. In een negatief scenario kunnen deze units worden (her)ontwikkeld tot woningen.

De dorpsraad Heteren stelt voor een stichting op te richten die de commerciële plint van 1.300 m² voor eigen rekening en risico gaat afnemen van Artica.

Vraagstelling

De analyse heeft plaatsgevonden langs 2 lijnen; een analyse van referentieprojecten om de marktconformiteit te kunnen inschatten en een analyse van de door Artica aangeleverde opstalexploitatie gebaseerd op de actuele grondwaarden.

De vraagstelling is als volgt opgenomen in de opdrachtbevestiging:

"Analyseer als onafhankelijke partij de vastgoedwaarden van 3 referentieprojecten die zo goed als mogelijk vergelijkbaar zijn met de beoogde ontwikkeling van de commerciële plint van het centrumplan Heteren.

Analyseer voorts de (vastgoed)berekeningen van de ontwikkelaar op marktconformiteit, indien van toepassing rekening houdende met specifieke afspraken en omstandigheden (ter beoordeling door Deloitte), en functioneer daarbij als onafhankelijke sparringpartner van de gemeente."

De marktconformiteit is beoordeeld op basis van 3 referentieprojecten 6 overige referenties. Daarnaast hebben wij de haalbaarheidsberekeningen / opstalexploitatie van de ontwikkelaar geanalyseerd in relatie tot ons bekende benchmarks ten aanzien van kosten en opbrengsten, uitgaande van een redelijk rendement c.q. percentage winst en risico.

Op 24 oktober jl. heeft Deloitte de aanvullende opdracht gekregen om ook de haalbaarheid en marktconformiteit van de gemeentelijke grondexploitatie te analyseren. Deze vraagstelling hebben wij als volgt geïnterpreteerd:

"Analyseer de gemeentelijke grondexploitatie 'Heteren Centrum' op hoofdlijnen op de aannemelijkheid van de gehanteerde uitgangspunten, het op dit moment berekende eindsaldo en de netto contante waarde daarvan.

Ga kort in op de conclusies over de reeds uitgevoerde verschillenanalyse tussen de opstalexploitatie / stichtingskostenopzet van Artica en de opstalexploitatie van de gemeente."

7.1 Conclusie (2/2)

Een (veel) lagere verkoopprijs dan € 2.000 per m² lijkt op basis van de huidige opstalexploitatie van Artica niet mogelijk

Conclusie

Marktconformiteit

Naar aanleiding van de analyse is het uitgangspunt van een jaarhuur van € 150 per m² niet onaannemelijk, hoewel vanuit de referenties en met inachtneming van de relatief lange verhuur- / verkooptijd, er enige ruimte lijkt te zijn voor een neerwaartse bijstelling.

Ook kan worden geconcludeerd dat het beoogde huurniveau door de dorpsraad Heteren c.q. de stichting in oprichting (€ 90 per m²) onder de huurwaarde uit de markt ligt.

Daarnaast laten ook de koopreferenties een ruimere bandbreedte zien.

Opstalexploitatie

De opstalexploitatie (c.q. stichtingskostenopzet) van Artica is door ons geanalyseerd en is op hoofdlijnen marktconform te noemen.

Het verwachte rendement voor Artica is relatief beperkt ten opzichte van wat gebruikelijk is in de markt.

Daarbij zijn historische interne personele kosten over de afgelopen 19 jaar niet ingerekend. Kort samengevat zien wij:

- Relatief lage bouwkosten
- Gebruikelijke bijkomende kosten
- Marktconforme opbrengsten voor de woningen

Aangezien er beperkt markt lijkt te zijn voor nieuwe commerciële ruimte in Heteren is het huidige plan voor Artica enkel financieel haalbaar indien de stichting in oprichting de commerciële ruimte afneemt voor een waarde die ongeveer overeenkomt met de waarde waar Artica zelf mee rekent.

Een (veel) lagere verkoopprijs dan € 2.000 per m² (excl. BTW) lijkt op basis van de huidige opstalexploitatie van Artica niet mogelijk.

Grondexploitatie gemeente Overbetuwe

Omdat er geen ruimte lijkt te zitten in de opstalexploitatie van Artica is er gekeken in hoeverre de overeengekomen grondprijs wel of niet reëel is. Daarnaast heeft de gemeente Overbetuwe ook een opstalexploitatie opgesteld om de grondwaarde te toetsen. Deze verschilt op totaalniveau beperkt ten opzichte van de opstalexploitatie van Artica en onderschrijft daarmee de grondwaarde zoals die is overeengekomen in de concept koop-/realisatieovereenkomst.

De analyse op de grondexploitatie heeft op basis van de onderdelen programma & planning, prijs, civiele kosten, plankosten en parameters niet geleid tot zwaarwegende bevindingen. De grondexploitatie is niet onaannemelijk, uitgaande van een voorspoedige realisatie van het in deze rapportage geanalyseerde ontwikkelscenario.

Bijlagen

Bijlage I Kadastrale uittreksels (1/2)

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Overbetuwe

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heteren C 1813
Kadastrale objectidentificatie : 082010181370000	
Locatie	O L VROUWESTR 1 6666 AJ HETEREN
Ontstaan op	13-02-1992
Kadastrale grootte	199 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	180337 - 441354
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)
Ontstaan uit	Heteren C 1731

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 10459/59 Arnhem
	Ingeschreven op 01-11-1990
	Hyp4 19271/29 Arnhem
	Ingeschreven op 02-01-2001
Overig stuk	Hyp4 30209/198 Arnhem
	Ingeschreven op 26-02-2003
Naam gerechtigde	Gemeente Overbetuwe
Adres	Dorpsstraat 67 6661 EH ELST GLD
Postadres	Postbus 11 6660 AA ELST GLD
Statutaire zetel	ELST
KvK-nummer	51178567 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heteren C 1814
Kadastrale objectidentificatie : 082010181470000	
Locatie	NARCISSSENSTR 2 6666 BA HETEREN
Ontstaan op	13-02-1992
Kadastrale grootte	3.636 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	180348 - 441382
Omschrijving	Onderwijs
	Recreatie - Sport
Ontstaan uit	Heteren C 1731

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60667/79
	Ingeschreven op 31-10-2011
Naam gerechtigde	Gemeente Overbetuwe
Adres	Dorpsstraat 67 6661 EH ELST GLD
Postadres	Postbus 11 6660 AA ELST GLD
Statutaire zetel	ELST
KvK-nummer	51178567 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Bron: Kadaster.nl

Bijlage I Kadastrale uittreksels (2/2)

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Overbetuwe

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heteren C 2732
Kadastrale objectidentificatie : 082010273270000	
Ontstaan op	31-08-2017
Kadastrale grootte	66.212 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	180178 - 441014
Omschrijving	Wonen
	Erf - Tuin
Ontstaan uit	Heteren C 2666

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 50027/14	Ingeschreven op 12-06-2006
	84 HTR00/5125	
	Hyp4 7995/41 Arnhem	
Naam gerechtigde	Gemeente Overbetuwe	
Adres	Dorpsstraat 67	
	6661 EH ELST GLD	
Postadres	Postbus 11	
	6660 AA ELST GLD	
Statutaire zetel	ELST	
KvK-nummer	51178567 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		



Bron: Kadaster.nl

Bijlage II Bestemmingsplan

De ontwikkellocatie heeft een 'Centrum' bestemming die onder andere detailhandel op de begane grond toestaat en wonen op de verdiepingen

Plannaam:	Heteren - Centrum	Datum afdruk:	2018-07-25
Naam overheid:	Overbetuwe	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2012-12-12
Planidn:	NL.IMRO.1734.0043HTRNhtnrcntru-ONHE	Planstatus:	onherroepelijk
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Artikel 3 Centrum

Plan:	Heteren-Centrum
Status:	onherroepelijk
Plantype:	bestemmingsplan
IMRO-idn:	NL.IMRO.1734.0043HTRNhtnrcntru-ONHE

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [3.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning, voorzover behorende tot categorie 1 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandel, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond;
- c. dienstverlening, voorzover behorende tot categorie 1 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond;
- d. ondersteunende horeca, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond;
- e. maatschappelijke voorzieningen, voorzover behorende tot categorie 1 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond;
- f. wonen, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de verdieping(en);
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. evenementen, zoals nader omschreven in [3.4.3](#);
- j. parkeer- en verkeersvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

Bijlage III Referenties

Bij het analyseren van de referentieprojecten is gekeken naar onder andere het bouwjaar, het verzorgingsgebied en de regio

Koop- en huurreferenties



Julianaplein 103 in Beuningen

Aantal inwoners: 17.397

Bouwjaar: 2017
Oppervlakte commercieel: 173 m²
Vraagprijs: € 240.000
Vraagprijs per m²: € 1.387
Huurprijs: € 144 per m²
Indicatieve BAR k.k.: 10% - 10,5%



Molenpoortstraat 15 in 's-Heerenberg

Aantal inwoners: 8.000

Bouwjaar: 2013
Oppervlakte commercieel: 130 m²
Vraagprijs: € 198.000
Vraagprijs per m²: € 1.523
Huurprijs: € 110 per m²
Indicatieve BAR k.k.: 7% - 7,5%



Beemdshof 42 in Heteren

Aantal inwoners: 4.815

Bouwjaar: 2015/2016
Oppervlakte commercieel: 101 m²
Verkoopprijs: vertrouwelijk
Vraagprijs per m²: vertrouwelijk
Huurprijs: vertrouwelijk
Indicatieve BAR k.k.: 8% - 8,5%



Het Dorpsplein 12 in Herveld

Aantal inwoners: 3.152

Bouwjaar: 2004
Oppervlakte commercieel: 400 m²
Vraagprijs: € 385.000
Vraagprijs per m²: € 963
Huurprijs: onbekend
Indicatieve BAR k.k.: onbekend

Huurreferenties



Dorpsstraat 10 in Bennekom

Aantal inwoners: 15.020

Bouwjaar: jaren '80
Oppervlakte commercieel: 163 m²
Huurprijs: € 147 per m²



Hoofdstraat 34 in Zetten

Aantal inwoners: 4.960

Bouwjaar: 2006
Oppervlakte commercieel: 178 m²
Huurprijs: € 125 per m²



't Dorp 57 in Heesch

Aantal inwoners: 12.547

Bouwjaar: 2017
Oppervlakte commercieel: 430 m²
Huurprijs: € 150 per m²



Dorpsstraat 12-22 in Renkum

Aantal inwoners: 9.177

Bouwjaar: 2010
Oppervlakte commercieel: 800 m²
Huurprijs: € 125 per m²



Halve Morgen 44 in Elst

Aantal inwoners: 21.914

Bouwjaar: 2016
Oppervlakte commercieel: 245 m²
Huurprijs: € 200 per m²

Bron: Calcasa en Fundainbusiness

Bijlage IV Ontvangen informatie (1/2)

Ten behoeve van de analyse hebben wij gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen

Informatiebron	Informatieverstrekker	Datum ontvangst
Overzicht totale plan Heteren Centrum	Gemeente Overbetuwe	19 juli 2018
Ontwerp plein door Geesink architecten	Gemeente Overbetuwe	19 juli 2018
Foto's Beemdhof	Gemeente Overbetuwe	19 juli 2018
Referentieprojecten Beemdhof en Vechtkade	Artica	24 juli 2018
Opstalexploitatie berekeningen 2010 en 2016	Artica	24 juli 2018
Heteren centrum, zicht op het vervolg dd. 18.10.2010	Artica	24 juli 2018
Situatieschets flexibel programma	Artica	24 juli 2018
Opstalexploitatie berekening 2016 gesplitst	Artica	25 juli 2018
Begrotingen Beemdhof en Vechtkade	Artica	9 augustus 2018
Brief ronde tafel gesprek 5 februari 2018	Artica	9 augustus 2018
Overbetuwe, ruimtelijk-functionele analyse ontwikkeling centrum Heteren	Artica	9 augustus 2018
Koopovereenkomsten Beemdhof (niet voor publicatie)	Artica	9 augustus 2018
Koop/realisatie overeenkomst II Gemeente Overbetuwe en Artica dd. 04.09.2017	Artica	9 augustus 2018
Voorwaarden Stichting Heteren	Gemeente Overbetuwe	9 augustus 2018
Subsidieverstrekking t.b.v. Hart voor Heteren	Gemeente Overbetuwe	9 augustus 2018
Plan van Aanpak Hart voor Heteren	Gemeente Overbetuwe	9 augustus 2018
Subsidiebeschikking stichting Hart voor Heteren	Gemeente Overbetuwe	9 augustus 2018
Info memo raad Centrumplan Heteren	Gemeente Overbetuwe	9 augustus 2018

Bijlage IV Ontvangen informatie (2/2)

Ten behoeve van de analyse hebben wij gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen

Informatiebron	Informatieverstrekker	Datum ontvangst
Grondexploitatie gemeente Overbetuwe	Gemeente Overbetuwe	25 oktober 2018
Toelichting op geactualiseerde Grexen per 1 januari 2018	Gemeente Overbetuwe	25 oktober 2018
171206 Vragen BTB en toelichting	Gemeente Overbetuwe	25 oktober 2018
31122017 rente 2017	Gemeente Overbetuwe	25 oktober 2018
31122017 correctie rente 2016	Gemeente Overbetuwe	25 oktober 2018
Brief spelregels prioritering woningbouw	Gemeente Overbetuwe	25 oktober 2018
Rapport Woningbouwprioritering gemeente Overbetuwe 1 november 2017	Gemeente Overbetuwe	25 oktober 2018
Grondwaarden Heteren Centrum	Gemeente Overbetuwe	25 oktober 2018
Memo woningen Heteren Centrum	Gemeente Overbetuwe	25 oktober 2018
GREX Heteren Centrum Subsidie	Gemeente Overbetuwe	25 oktober 2018
180129 SO Centrumplan Heteren Kredietraming t.b.v. GREX Civiel	Gemeente Overbetuwe	25 oktober 2018
180129 SO Centrumplan Heteren Kredietraming t.b.v. GREX Riolering	Gemeente Overbetuwe	25 oktober 2018
100129 CT Kosten GREX	Gemeente Overbetuwe	25 oktober 2018
Memo GREX Heteren Centrum Plankosten	Gemeente Overbetuwe	25 oktober 2018
Heteren Centrum Boeking 2017	Gemeente Overbetuwe	25 oktober 2018
CT plankosten Heteren Centrum	Gemeente Overbetuwe	1 november 2018
Subsidie Heteren Centrum	Gemeente Overbetuwe	1 november 2018
Memo analyse grexen gemeente overbetuwe	Gemeente Overbetuwe	1 november 2018



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.nl/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte provides audit & assurance, consulting, financial advisory, risk advisory, tax and related services to public and private clients spanning multiple industries. Deloitte serves four out of five Fortune Global 500® companies through a globally connected network of member firms in more than 150 countries and territories bringing world-class capabilities, insights and service to address clients' most complex business challenges. To learn more about how Deloitte's approximately 264,000 professionals make an impact that matters, please connect with us on Facebook, LinkedIn, or Twitter.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.