

Onderwerp: Afname vastgoed ontwikkellocatie Plein door stichting Hart van Heteren tegen marktconforme prijs

Ons kenmerk: 19rv000001

Nummer:

Elst, 8 januari 2019

AAN DE RAAD

## 1. Advies

1. Instemmen met een bijstelling van de grondwaarde van de ontwikkellocatie Plein met € 325.000 door middel van een aanvullende storting in de voorziening verliesgevende complexen, zodanig dat Artica Vastgoed BV een marktconforme investeringswaarde aan de Stichting Hart van Heteren kan aanbieden van € 1.750 (excl. BTW) per m2 BVO voor de 1.300 m2 commerciële plint aan het plein in Heteren.

## 2. Inleiding

In de raadsvergadering van 6 februari 2018 heeft u besloten dat het dorp Heteren de ruimte zou krijgen om de haalbaarheid van een stichting te onderzoeken die de ontwikkeling van een winkel- en voorzieningen aanbod mogelijk zou maken. De stichting Hart van Heteren (hierna te noemen 'de stichting') gaat opereren als een belegger met een maatschappelijke doelstelling. Op 16 juli heeft het college ingestemd met het verstrekken van een subsidie van € 82.280 om dit mogelijk te maken (18bw000290).

De stichting gaat geen vastgoed ontwikkelen; maar neemt vastgoed af van de ontwikkelaar Artica Vastgoed BV (hierna te noemen 'de ontwikkelaar'). Hiervoor heeft de stichting enerzijds investeerders nodig en anderzijds afnemers (huur/koop) van de circa 1.300 m2 commerciële- en maatschappelijke voorzieningen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de stichting voor € 2.000 (excl. BTW) per m2 brutovloeroppervlakte (hierna te noemen 'BVO') investeringswaarde (dat vertaalt zich in een huur van € 150 per m2) het vastgoed kan afnemen.

### *Opstalexploitatie*

De gemeente heeft Deloitte Real Estate gevraagd de marktconformiteit van de opstalexploitatie en het bod van € 2.000 (excl. BTW) per m2 BVO van de ontwikkelaar te analyseren. Zie bijgevoegd de rapportage van Deloitte Real Estate (18bij12131).

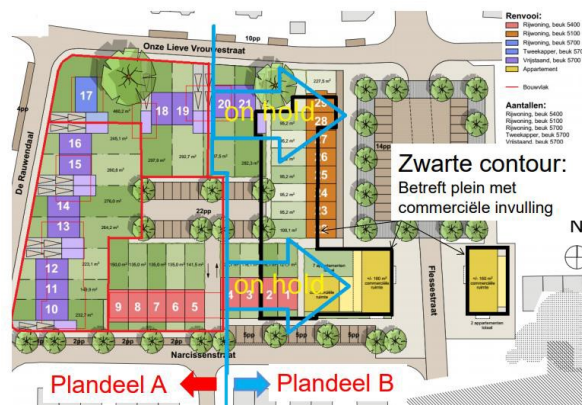
Deloitte heeft de analyse uitgevoerd langs twee lijnen:

- een analyse van referentieprojecten om de marktconformiteit te kunnen inschatten.
- een analyse van de door de ontwikkelaar aangeleverde opstalexploitatie gebaseerd op de actuele grondwaarden.

Het geanalyseerde programma door Deloitte:

In overleg met de gemeente is door de ontwikkelaar als gevolg van het besluit van de gemeenteraad in februari 2018 een berekening opgesteld die uitgaat van het commerciële plein conform de visie 2010 en het vastgestelde bestemmingplan van 2012 (1.300 m<sup>2</sup> BVO commerciële ruimte en 22 appartementen - Plandeel B) en het woningprogramma conform de niet vastgestelde visie 2016 (15 eengezinswoningen -Plandeel A). Zie 3.2

Ontwikkelprogramma van rapport Deloitte Centrumplan Heteren final (18bij12131). Deze variant is door Deloitte geanalyseerd en correspondeert met de onderstaande tekening.



Figuur 1: het door Deloitte geanalyseerde programma

### 3. Doel en beoogd effect

Doel van dit raadsadvies is het mogelijk maken van een marktconforme investeringswaarde van € 1.750 (excl. BTW) per m2 BVO voor de aankoop van circa 1300 m2 commerciële en maatschappelijke voorzieningen, op de begane grond van beide bouwblokken aan het dorpsplein, als cruciaal onderdeel van het Centrumplan Heteren aan de stichting Hart van Heteren.

Het beoogd effect van dit raadsadvies is dat door middel van een bijstelling van de koopsom van de grondwaarde met € 325.000 (indicatief) die de gemeente Overbetuwe aan de ontwikkelaar in rekening brengt, dat de ontwikkelaar in staat wordt gesteld om aan de stichting een voor Heterense begrippen marktconforme investeringswaarde van € 1750 (excl. BTW) per m2 BVO voor de aankoop van circa 1.300 m2 BVO commerciële en maatschappelijke voorzieningen in rekening te brengen. Hiermee wordt de kans vergroot om een kloppend hart voor Heteren te realiseren en dit is van maatschappelijk belang om de dorpskern levendig te houden.

### 4. Argumenten

1.1 *Onderzoek van Deloitte Real Estate wijst uit dat vanuit de analyse van de opstalexploitatie van de ontwikkelaar nauwelijks tot geen ruimte is voor een prijsverlaging van de commerciële plint.*

Belangrijkste deelconclusies van de analyse van de opstalexploitatie zijn als volgt:

- In de opstalexploitatie van het gehele project (inclusief de woningen) blijkt dat de opbrengsten en kosten nagenoeg aan elkaar gelijk zijn.
- 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.
- De door de ontwikkelaar gehanteerde opbrengsten voor de woningen en appartementen in het centrumplan sluiten aan op zowel zijn eigen referenties als de benchmarkgegevens, hoewel deze aan de bovenkant van de bandbreedte liggen.
- De door de ontwikkelaar 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 referentieproject de Nieuwe Beemd.
- Uit de opstalexploitatie van de ontwikkelaar blijkt dat de gehanteerde bijkomende kosten aan de lage kant zijn ingeschat.
- Uit de opstalexploitatie van de ontwikkelaar blijkt dat de totale stichtingskosten relatief krap gebudgetteerd zijn vergeleken met de benchmarkgegevens.

Conclusie Deloitte Real Estate:

Vanuit de marktconformiteit (referenties) is het uitgangspunt van een jaarhuur van €150 per m2 verdedigbaar, hoewel vanuit de referenties er ruimte lijkt te zijn voor neerwaartse

bijstelling. Vanuit de opstalexploitatie van de ontwikkelaar is nauwelijks tot geen ruimte voor een prijsverlaging van de commerciële plint. Er kan geconcludeerd worden dat de opstalexploitatie van de ontwikkelaar negatief uitkomt op het moment dat de jaarhuur van de commerciële plint wordt verlaagd.

**1.2 Onderzoek van Deloitte Real Estate wijst uit dat een marktconforme investeringswaarde voor Heteren op basis van referentieprojecten lager ligt dan het bod van € 2.000 (excl. BTW) per m2 BVO van de ontwikkelaar.**

Naar aanleiding van de analyse van de huurwaarde 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 ruimte lijkt te zijn voor een neerwaartse bijstelling. De uiteindelijke prijs zal bij de nadere uitwerking van de plannen onderwerp van gesprek zijn. Ook kan worden geconcludeerd dat het beoogde huurniveau door de stichting (naar wij begrijpen € 100 per m2) onder de huurwaarde uit de markt ligt. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het uitgangspunt voor de prijs voor de commerciële ruimte van € 2.000 (excl. BTW) per m2 BVO (dat zich vertaalt in een huur van € 150 per m2) verdedigbaar is, maar vanuit de referenties van Zetten en Renkum ook een lagere prijs voorstelbaar is. De referenties Zetten, Renkum en 's-Heerenberg liggen aan de onderkant van de huurwaarde bandbreedte en komen uit op ca € 110 tot 125 huur per m2. Bij handhaving van het huidige gehanteerde rendement door de ontwikkelaar (een BAR van 7,5 % excl. BTW), zou dit resulteren in een investeringswaarde voor de commerciële ruimte van € 1.523 tot 1.667 (excl. BTW) per m2 BVO.

**1.3 De raad ondersteunt het initiatief van de Stichting Hart van Heteren en onderschrijft de maatschappelijke meerwaarde voor Heteren.**

Met het uitbreiden van het winkel- en voorzieningen aanbod in Heteren door middel van een eigentijds winkelconcept met toekomstwaarde, wordt de kans vergroot om een kloppend hart voor Heteren te realiseren. Dit is van maatschappelijk belang om de dorpskern levendig te houden. De gemeente en de ontwikkelaar hebben in 2012 met elkaar een koop-/realisatieovereenkomst gesloten voor een omvangrijke vernieuwing in de kern Heteren, waaronder het uitbreiden van het winkel- en voorzieningen aanbod en het creëren van een dorpsplein.

Op basis van de referentieprojecten in een verzorgingsgebied tussen de 5.000 en de 9.000 inwoners, zijnde Heteren, Zetten, Renkum en 's-Heerenberg blijkt dat de gemiddelde huurwaarde ca € 130 per m2 bedraagt. Bij handhaving van het huidige gehanteerde rendement door de ontwikkelaar (een BAR van 7,5 % excl. BTW), zou dit resulteren in een investeringswaarde voor de commerciële ruimte van ca € 1.733 (excl. BTW) per m2 BVO.

U ondersteunt het initiatief van de stichting en wil het mogelijk maken dat de ontwikkelaar in staat wordt gesteld om aan de stichting een voor Heterense begrippen marktconforme investeringswaarde van afgerond € 1.750 (excl. BTW) per m2 BVO voor de aankoop van circa 1300 m2 commerciële en maatschappelijke voorzieningen in rekening te brengen om alsnog het oorspronkelijke plan te laten slagen.

## **5. Kanttekeningen en risico's**

**1.1 Onderzoek van Deloitte Real Estate wijst uit dat de gehanteerde uitgangspunten van de gemeentelijke grondexploitatie 'Heteren Centrum' niet onaannemelijk zijn en dat er in beginsel dus geen reden lijkt te zijn om de grondwaarde aan te passen.**

De door de gemeente aangeleverde grondexploitatie is geanalyseerd op de volgende onderdelen: Programma & Planning, Prijs, Civiele kosten, Plankosten en Parameters. De belangrijkste deelconclusies zijn als volgt:

- Het door de gemeente gehanteerde woningbouwprogramma ligt op totaalniveau (kwantitatief) tot 2025 iets aan de hoge kant, maar niet onaannemelijk.
- De koopsom van het 'Heteren Centrum' die in de grondexploitatie zijn gehanteerd acht Deloitte gezien de toelichting en onderbouwing niet onaannemelijk.

- De uitgangspunten met betrekking tot de civiele kosten lijken niet onaannemelijk.
- De plankosten zijn hoger geworden vanwege een langere doorlooptijd van het project centrumplan Heteren. Na 2018 zullen de plankosten naar verwachting dalen. Deloitte concludeert dat de gehanteerde plankosten niet onaannemelijk zijn.
- De gehanteerde disconteringsvoet van 2% is conform de 'Notitie grondexploitaties 2016' van de Commissie BBV en derhalve niet onaannemelijk.

Deloitte Real Estate geeft aan dat de gehanteerde uitgangspunten van de gemeentelijke grondexploitatie 'Heteren Centrum' op hoofdlijnen niet onaannemelijk zijn en derhalve zijn de gehanteerde koopsommen van de grond betreffende ontwikkellocaties Plein niet onaannemelijk.

### *1.2 Onderzoek van Deloitte Real Estate wijst uit dat de nagenoeg sluitende opstalexploitatie van de ontwikkelaar geen bijstelling van de investeringswaarde toelaat.*

Op basis van de door Deloitte Real Estate geschikt beoordeelde referentieprojecten in een verzorgingsgebied tussen de 5.000 en de 9.000 inwoners, zijnde Heteren, Zetten, Renkum en 's-Heerenberg blijkt dat de bandbreedte van de investeringswaarde van € 1.523 tot € 2.000 (excl. BTW) per m2 BVO bedraagt. Een gemiddelde investeringswaarde betreft € 1.750 (excl. BTW) per m2 BVO.

Op totaalniveau geeft dit een opbrengstderving voor de opstalexploitatie van circa € 325.000 (€ 2.000 - € 1.750 per m2 x 1.300 m2). Gezien de nagenoeg sluitende opstalexploitatie van de ontwikkelaar is dit dan ook ongeveer het bedrag waaraan gedacht moet worden in geval van een bijstelling van de gehanteerde grondwaardes om tot een marktconforme investeringswaarde van € 1.750(excl. BTW) per m2 BVO te komen.

Een financiële bijstelling van de grondwaarde door de gemeente dient te worden afgewogen tegen de maatschappelijke meerwaarde.

Met een bijstelling van de koopsom van de grondwaarde met € 325.000 (indicatief) door de gemeente Overbetuwe aan de ontwikkelaar, wordt de ontwikkelaar in staat gesteld om aan de stichting een voor Heterense begrippen marktconforme investeringswaarde van € 1.750 (excl. BTW) per m2 BVO voor de aankoop van circa 1.300 m2 BVO commerciële en maatschappelijke voorzieningen aan te bieden.

Hiermee wordt de kans vergroot om een kloppend hart voor Heteren te realiseren en dit is van maatschappelijk belang om de dorpskern levendig te houden.

De raad wordt daarom geadviseerd om het initiatief van de stichting te ondersteunen en mogelijk te maken door middel van een afboeking van de onderliggende grondwaarde van Centrumplan Heteren.

## **6. Financiën**

Bijgevoegd is de in het voorjaar door u vastgestelde grondexploitatieopzet van Centrumplan Heteren (18bij12224). Momenteel komt de eindwaarde voor Centrumplan Heteren uit op € 321.818 negatief en daarom is een storting gedaan in de voorziening verliesgevende complexen ter grootte van dit bedrag.

Op basis van het collegebesluit van 16 juli 2018 (kenmerk 18bw000290 'Subsidieverstrekking ten behoeve van Hart van Heteren') is reeds een nadeel van € 42.000,- ten laste van de grondexploitatie gekomen. Dit vanwege het 'on hold' zetten van de ontwikkeling en de indexatie voor Het Plein.

Een bijstelling van de grondwaarde met € 325.000 (exclusief indexering) zou leiden tot een indicatief tekort van € 688.818. Het bedrag in de voorziening verliesgevende complexen is hiermee niet meer toereikend waardoor dus een aanvullende storting in deze voorziening noodzakelijk zal zijn.

Met een bijstelling van de grondwaarde met € 325.000 (indicatief) is in de begroting 2019 nog geen rekening gehouden. Omdat het gaat om een eenmalige storting in de voorziening die groter is dan € 150.000 bent u, op grond van de geldende financiële verordening, het bevoegde orgaan om hier een besluit over te nemen door middel van een raadsbesluit.

Bijgevoegd ontvangt u een raadsbesluit 19rb000001 betreffende de bijstelling van de grondwaarde met € 325.000 door middel van een aanvullende storting in de voorziening verliesgevende complexen ten behoeve van de besluitvorming van de raad op 26 februari 2019.

Zodra het definitieve programma van winkels en woningen bekend is, kan de exacte bijstelling van de grondwaarde worden berekend. Bij de eerstvolgende P&C-cyclus zal het definitieve bedrag worden afgerekend in de GREX.

## 7. Vervolg

### *Planning*

Informatiememo raad	- 18 december 2018
Actualisatie Grex naar 31/12/'18 met accountant	- jan/feb 2019
Raadsvoorstel in college	- 8 januari 2019
Vorbereidende vergadering	- 12 februari 2019
Besluitvorming raad	- 26 februari 2019
Vaststelling 'Verklaring van Succes'	- 31 maart 2019

### *Communicatie*

We informeren de gemeenteraad over het afgesproken proces met de stichting Hart van Heteren middels een informatiememo begin tweede kwartaal 2019.

### *Participatie*

In Centrumplan Heteren wordt de hoogst mogelijke participatiegraad behaald, zijnde 'Faciliteren' of beter bekend als 'Overheidsparticipatie'. Hiermee ondersteunt de gemeente het initiatief van de bewoners om een stichting op te richten ten behoeve van de ontwikkeling van een winkel- en voorzieningen aanbod aan het Plein. De stichting zal als initiatiefnemer zelfstandig een eigen plan ontwikkelen waarvan de inwoners/detaillisten zelf huurder en/koper zijn. Dit plan wordt primair door de inwoners zelf gefinancierd en uitgevoerd.

### *Evaluatie*

Uiterlijk 31 maart 2019 wordt door de stichting 'Hart voor Heteren' en gemeente Overbetuwe een 'Verklaring van Succes' opgesteld. Dan zal blijken of de plannen van de stichting ten behoeve van de realisatie van 1300 m<sup>2</sup> commerciële- en maatschappelijke voorzieningen haalbaar is of niet.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,  
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk

## 8. Relevante stukken

1. Raadsbesluit 19rb000001
2. Grondexploitatieopzet Centrumplan Heteren (**18bij12224**)
3. Rapport Deloitte Centrumplan Heteren final (**19bij00045**)
4. Informatiememo raad stand van zaken Hart van Heteren (**19inf00144**)

Portefeuillehouder: R.W.M. Engels

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: S. Geerts, tel.: 14 0481, email:  
info@overbetuwe.nl.