



Hart van Heteren
open voor jou!

Samen het **Hart van Heteren** laten kloppen



Verslag 2018-2020

17 februari 2020



Inhoud verslag 2018-2020

- Waarom een verslag
- Aanleiding en opdrachtformulering
- Organisatie en samenwerking
- De essentie van het Hart van Heteren
- Proces op hoofdlijnen 2018-2020
- Planontwikkeling Hart van Heteren
- Huurovereenkomsten
- Overdracht ontwikkeling naar Artica
- Rol KNHM, provincie Gelderland en OHG
- Subsidie gemeente en verklaring van succes
- 18 februari 2020: Het is gelukt!
- Vervolgstappen



Waarom een verslag?

- Het burgerinitiatief Hart van Heteren is in Q1 2018 gestart.
- De finish is gehaald, de verklaring van succes is ingediend. Dit is ook het moment om aan de gemeente verantwoording af te leggen.
- Om het succes definitief en zorgvuldig te kunnen borgen is transparantie en duidelijkheid over de feiten voor alle partijen wenselijk en noodzakelijk.



Aanleiding

Al meer dan 20 jaar willen de inwoners van Heteren een dorpshart. In 2016 is fase 1 van het centrumplan gerealiseerd met de nieuwe Beemdhof. Fase 2: het nieuwe dorsplein met circa 1.300 m² commerciële ruimte en circa 24 appartementen kwam in 2017 in een impasse terecht.

Na vele jaren en pogingen om een hart van Heteren te realiseren is de dorpsraad in januari 2018 samen met diverse maatschappelijke partners in actie gekomen en de gemeenteraad van Overbetuwe gevraagd Heteren een kans te geven met een alternatieve aanpak fase 2 conform de oorspronkelijke bedoeling te realiseren. De gemeenteraad stemde hier in februari 2018 mee in.

In Q2 2018 heeft de stichting Hart van Heteren i.o. de aanpak uitgewerkt en een intentieovereenkomst opgesteld om met de gemeente afspraken te maken over de aanpak en de samenwerking. De gemeenteraad heeft in juli 2018 een subsidie verstrekt. De intentieovereenkomst is in oktober 2018 ondertekend.



Opdrachtformulering

De Gemeente en de initiatiefnemers onderschrijven dat een winkelhart met een plein in Heteren bijdraagt aan meer kansen voor (nieuwe) ondernemers en het contact/verbindingen tussen inwoners kan faciliteren. Tevens draagt een winkelhart bij aan pleinactiviteiten met een economisch en/of een sociaal doel en aan een positieve impuls voor jong en oud om zich blijvend in Heteren te vestigen.

De Gemeente en de initiatiefnemers zijn zich bewust dat een kloppend Hart in Heteren een grote maatschappelijke meerwaarde heeft voor nu en in de toekomst. De Gemeente staat positief tegenover het initiatief tot de ontwikkeling van het Hart van Heteren en heeft een subsidie verstrekt ter grootte van 58 duizend euro inclusief btw. Daarbij is als deadline gesteld dat uiterlijk 1 april 2019 er een haalbaar plan ligt (verklaring van succes).



Organisatie

Het burgerinitiatief ontstaan vanuit de dorpsraad Heteren. Hierin is een stuurgroep benoemd bestaande uit: Hella GrandJean P.C. (voorzitter), Ronnie Groenewold, Bert van Putten, Bert Janssen en Patrick Gering.

Op 1 oktober 2018 is de stichting Hart van Heteren opgericht met een dagelijks bestuur bestaande uit: Patrick Gering (vz), Marinus van der Linde (secr.), Joost Hoekstra (pm), Peter van Bussel en Bert Janssen. Tevens is de werkgroep financiën en juridische zaken opgericht bestaande uit het bestuur m.u.v. Bert Janssen, aangevuld met twee adviseurs van de KNHM (Margreet Kaemingk en Robert-Jan de Bes) en de adviseur van de provincie Gelderland (Herman Sol).

Op 1 oktober 2018 is het dreamteam opgericht onder leiding het adviesbureau Fresh Forward, begeleiding van Ronnie Groenewold en Bert van Putten en in samenwerking met een tiental (Heterense) ondernemers.



Organisatie

Met gemeente en Artica is een afstemmingsoverleg / bestuurlijk overleg ingericht met wethouder Rob Engels, projectleider Sandra Geerts, projectontwikkelaar Evert Slooten en leden van de stuurgroep HvH.

In het voorjaar 2019 is de stichting de samenwerking aangegaan met OHG (Ontwikkeling en Herstructureringsmaatschappij Gelderland) met vertegenwoordigers Ron de Gruyter en Dik Trap.

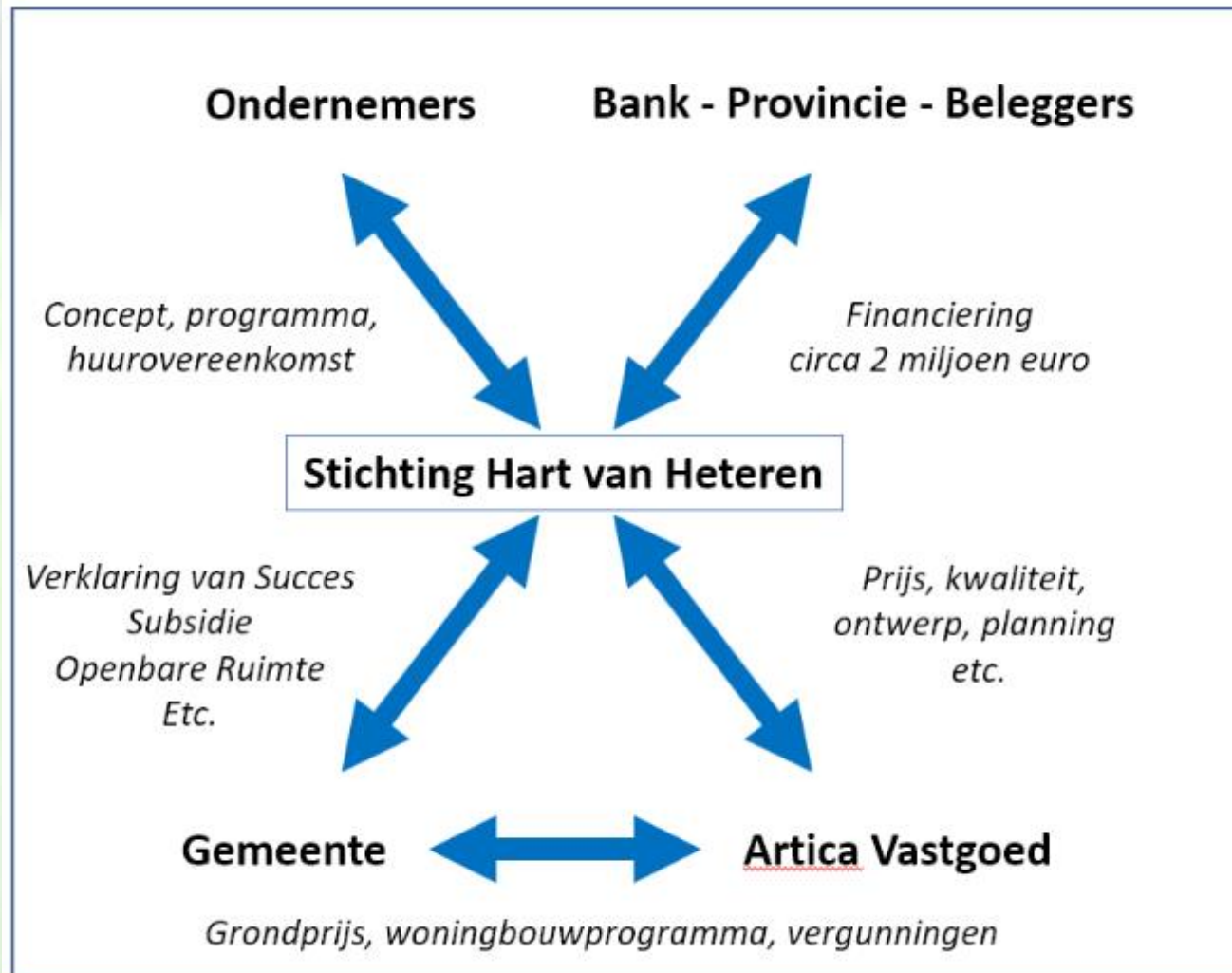
In 2019 heeft op vier momenten een bijeenkomst plaatsgevonden met de betrokken ondernemers (dreamteam).

In 2019 heeft de stuurgroep/stichting de fracties op een drietal momenten bijgepraat en tussentijds meerdere keren schriftelijk geïnformeerd.



Samenwerking

Hart van Heteren
open voor jou!





De essentie van Hart van Heteren

- Dorpsplein als centrale ontmoetingsplek en podium voor activiteiten.
- Concentratie en toekomstbestendige huisvesting voor bestaande functies.
- Toevoegen nieuwe winkel en horeca formules.
- Circa 10 toekomstbestendige winkel- en horeca concepten die elkaar versterken.
- Bibliotheek i.s.m. stichting Open voor Jou vormen de Huiskamer van Heteren.
- Maandelijks activiteiten op het nieuwe dorpsplein.



Wij geloven in/dat ...

- Heterense overbruggingskracht.
- Centraliseren van winkels leidt tot versterking van onze economie en sociale structuur.
- Heteren een (toeristische) trekpleister kan zijn.
- Het Hart er voor zorgt dat mensen niet wegtrekken.
- De kracht van lokaal, gastvrij, sociaal & puur.





Hart van Heteren
open voor jou!

Een krachtige identiteit

- Samen een nieuwe identiteit creëren.
- Magneetwerking voor mensen binnen en buiten ons dorp.
- Een herkenbaar, innovatief en multifunctioneel centrum.
- Een identiteit die het dorp spannender maakt.
- Een identiteit met een uniek hart, waarbij vele euro's in het dorp blijven.





Onze overtuiging

Wij geloven in de kracht van warm en menselijk;
in een plek waar je je thuis voelt.
Waar je de trots voelt van de lokale omgeving.
Waar iedereen meedoet, we elkaar versterken.
en waar je verrast wordt door unieke combinaties.
Een omgeving waar je even niets hoeft,
maar waar alles kan.
Een plek om te ont-moeten.

Een plek die open is voor jou!



Proces op hoofdlijnen 2018

- Q1 agendering en besluitvorming in gemeenteraad Overbetuwe
- Q2 opstartfase: opstellen intentieovereenkomst HvH-gemeente
onderzoek Deloitte naar huurprijzen en grondprijzen
- Q3 formeren dreamteam en voorbereiding dreamteam traject,
oprichting stichting HvH, vormen samenwerking provincie en KNHM
- Q4 dreamteamtraject: conceptontwikkeling Hart van Heteren
opstellen businesscase HvH en onderzoek financiering en investeerders
opstellen en sluiten intentieovereenkomst dreamteam ondernemers



Proces op hoofdlijnen 2019

- Q1** presentatie resultaten aan inwoners Heteren, opstellen verhuuroptie overeenkomst , stichting in gesprek met beleggers
- Q2** sluiten verhuuroptie overeenkomsten HvH – huurders, uitwerken schetsontwerp gebouwen architect – Artica, Artica legt afspraken vast met huurders over positie en m2. HvH interventie voor m2 bibliotheek.
- Q3** opstellen huuraanbieding door Artica en borgen afspraken huurders, Artica verlaagt verkoopprijs en gemeente verlaagt grondprijs t.b.v. vrije sector huur naar aanleiding van interventie OHG, Artica en OHG in gesprek met beleggers. Uitwerking concept, marketingplan en sociale activiteiten door HvH. Oprichting Stichting Open Voor Jou.
- Q4** gesprekken met beleggers, concretisering financieringsvraagstuk OHG, bijeenkomst fracties, bijeenkomst huurders.



Proces op hoofdlijnen 2020

Q1 In januari is een door Artica met de belegger onder voorwaarden een principe akkoord gesloten over de afname van het commercieel vastgoed aan het nieuwe dorpsplein.

In januari en februari zijn deze voorwaarden ingevuld, waardoor er een definitief akkoord is tussen alle betrokken partijen: Hart van Heteren, gemeente, Artica en de belegger.

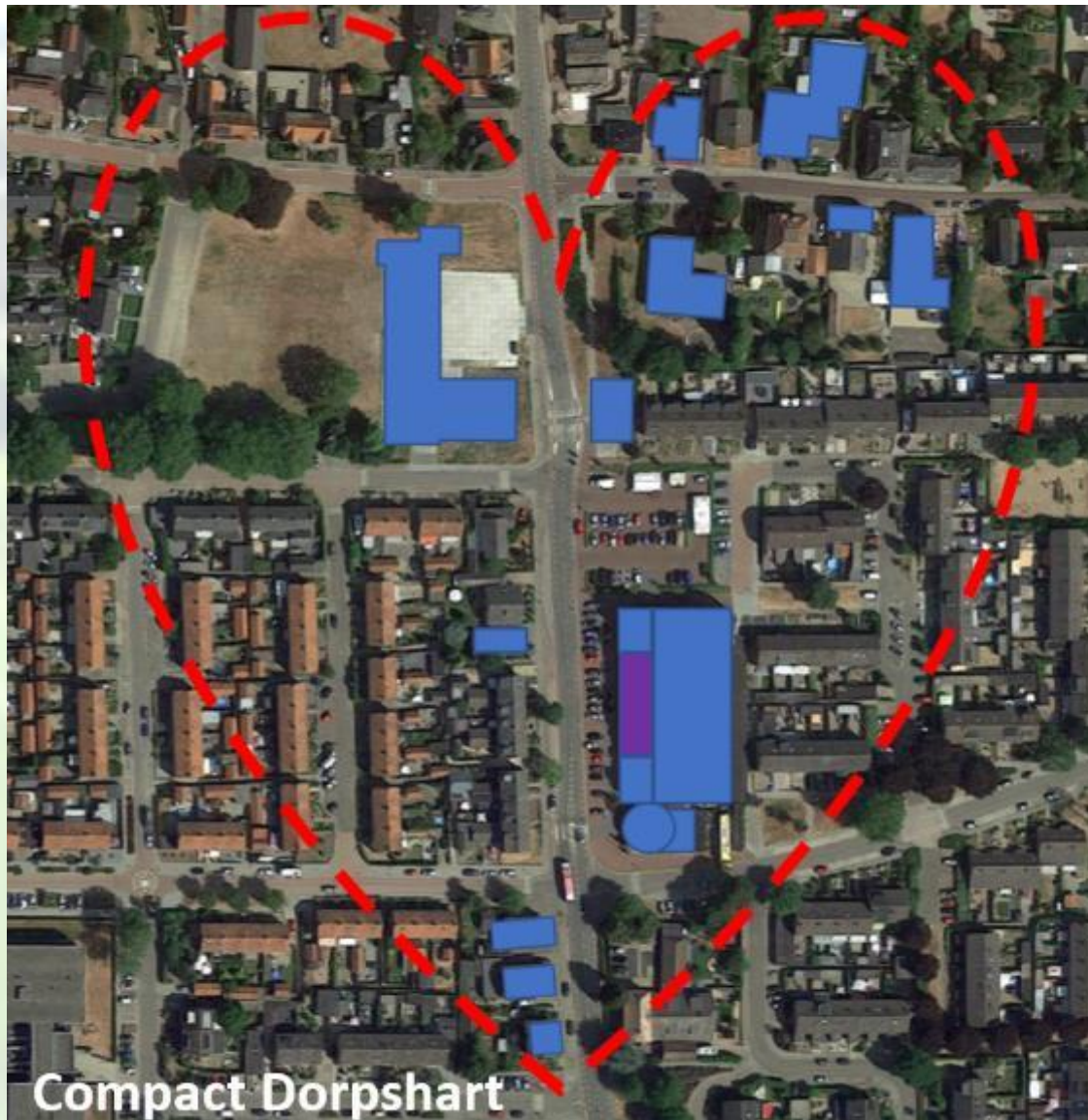
Op 17 februari zijn de huurders en direct betrokken vrijwilligers tijdens een feestelijke bijeenkomst geïnformeerd over het akkoord, en daarmee het succes van het Hart van Heteren.

Op 18 februari worden college en gemeenteraad geïnformeerd en worden de inwoners geïnformeerd en het persbericht verspreid.



Planontwikkeling Hart van Heteren

Hart van Heteren
open voor jou!





Hart van Heteren

open voor jou!



**Locatie Beemdhof
is in 2016 in gebruik
genomen**



Hart van Heteren

open voor jou!





Programma (2018)

Centrumfuncties (winkels, horeca en maatschappelijk)

Blok A: circa 1165 m2 BVO

Blok B: circa 165 m2 BVO

Totaal: circa 1.330 m2 BVO

Parkeren:

Dorpsplein circa 42 parkeerplaatsen

Beemdhof circa 68 parkeerplaatsen

Wonen:

Blok A: circa 20 appartementen (koop en/of huur)

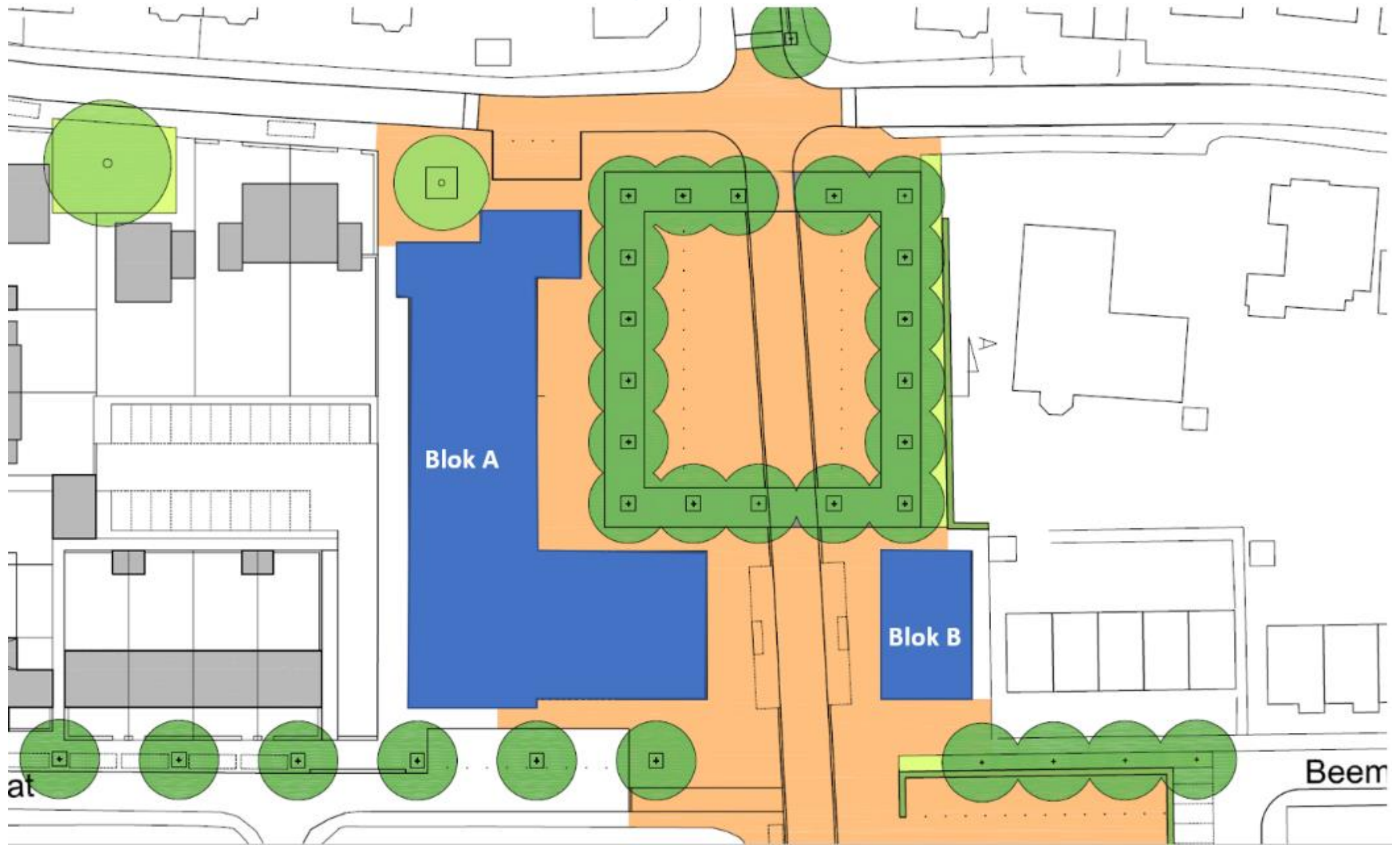
Blok B: circa 4 appartementen (koop en /of huur)

Totaal: circa 24 appartementen



Hart van Heteren
open voor jou!

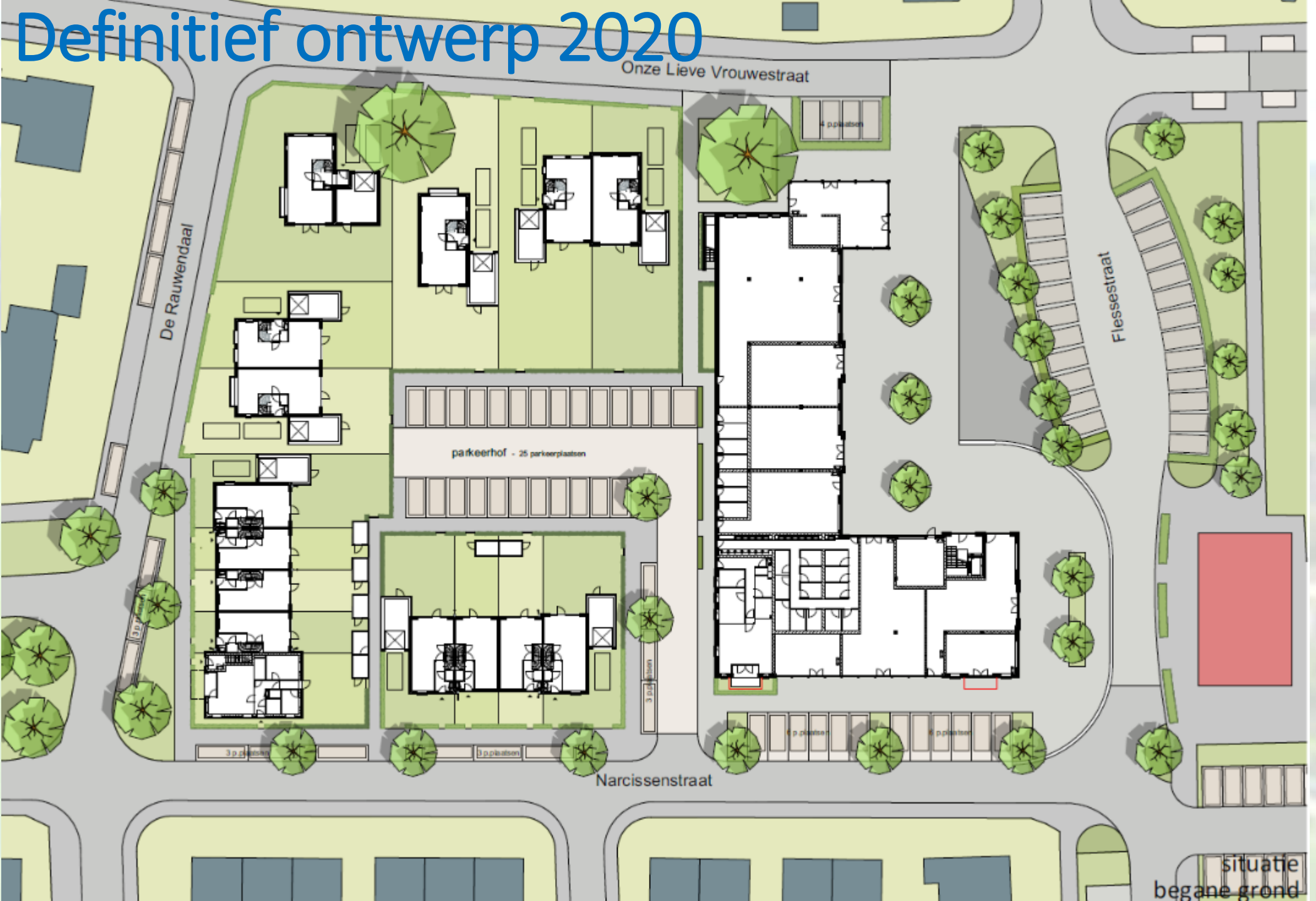
Stedenbouwkundig plan





Hart van Heteren
open voor jou!

Definitief ontwerp 2020





Hart van Heteren *open voor jou!*



centrumgebouw
Onze Lieve Vrouwenstraat



Hart van Heteren *open voor jou!*



centrumgebouw
Narcissenstraat en Flessestraat



Hart van Heteren *open voor jou!*



centrumgebouw
Flessestraat en Onze Lieve Vrouwenstraat



Hart van Heteren *open voor jou!*



centrumgebouw
Narcissenstraat en Flessestraat



Hart van Heteren *open voor jou!*





Huurovereenkomsten

De volgende huurovereenkomsten zijn gesloten (120 euro p/m² bvo per jaar prijspeil 2019):

- Cadeauwinkel Hip en Hebbes
- Brasserie De Boef
- Oikonomia Financiële Zorg (o.a. bewindvoering)
- Pizzeria – Grillroom Al Volo
- Schoonheidssalon Puur Moment
- Kapsalon
- Diergeneeskunde De Lingehoeve
- Bibliotheek (OBGZ)
- Stichting Open voor Jou (Huiskamer van Heteren i.c.m .bibliotheek)
- IJssalon en chocolaterie (100 m²) gebouw B, optie
- Rentmeesterskantoor (60 m² + beide verdiepingen) gebouw B, optie
- Nog 1 unit te huur van circa 90 m².



Overdracht ontwikkeling naar Artica

- Hart van Heteren was bereid om de winkelruimte te kopen van Artica en deze te verhuren aan de ondernemers en instellingen.
- In de loop van 2019 werd duidelijk dat Hart van Heteren geen financiering kon krijgen van banken en investeerders.
- Hart van Heteren heeft door de grote inzet van deskundige vrijwilligers en de samenwerking met ondernemers, gemeente, Artica, provincie, OHG en KNHM er wel voor gezorgd dat er een haalbare businesscase ligt.
- 9 van de 10 units in gebouw A zijn verhuurd, beide units in gebouw B staan in optie.



Overdracht ontwikkeling naar Artica

- Hart van Heteren heeft in twee jaar tijd de brug geslagen tussen ondernemers, Artica, gemeente en beleggers: Er is een sterk concept gebouwd en er zijn ondernemers verbonden aan het Hart van Heteren.
- De businesscase is eindelijk marktconform en er liggen harde huurovereenkomsten voor gebouw A en serieuze opties voor gebouw B.
- De samenwerking tussen Hart van Heteren, Artica en gemeente is in de loop van 2019 verder gegroeid waarbij Artica en gemeente geleidelijk steeds meer taken op zich hebben genomen die ook bij hun rol passen.
- Artica vervult haar professionele rol en zorgt voor de zakelijke borging met de huurders, belegger(s) en gemeente. Gemeente zorgt voor de levering van bouwrijpe grond, vergunningverlening en inrichting openbare ruimte.



Overdracht ontwikkeling naar Artica

- Artica heeft in juli 2019 in overleg met Hart van Heteren en gemeente de ontwikkelstrategie gewijzigd door onderscheid te maken tussen de ontwikkeling van gebouw A en gebouw B.
- Dit bleek noodzakelijk om het percentage voorverhuur in gebouw A op minimaal 80% te krijgen en daarmee een concrete aanbieding te kunnen doen aan belegger(s).
- Alle huurders bleken bereid om in gebouw A een plek te vinden. Voor gebouw B zijn vervolgens opties verstrekt aan twee potentiële huurders.
- Artica heeft de architect opdracht gegeven alleen gebouw A uit te werken voor de vergunningaanvraag. Gebouw B staat nog 'on hold', totdat gebouw A verkocht is aan de belegger.



Rol provincie Gelderland en OHG

- Provincie sinds september 2018 betrokken als partner van HvH. Concrete bijdrage door ter beschikking stellen van senior financieel adviseur.
- In Q1 2019 samenwerking opgestart met Ontwikkel en Herstructureringsmaatschappij Gelderland (OHG).
- Rol OHG voorzien als financierder/investeerder voor minimaal € 100.000,- en maximaal investeringsbedrag € 2.500.000,- met maximale looptijd 10 jaar en maximaal aandeel in ontwikkeling van 50%.



Rol provincie Gelderland en OHG

- OHG heeft in Q2 businesscase beoordeeld en interventie gedaan richting Artica en gemeente voor bijstelling kostprijs en grondprijs en daarmee een marktconform bruto aanvangsrendement voor belegger.
- OHG heeft beleggers gezocht en concreet gesprek georganiseerd met belegger (september 2019).
- Ondanks constructieve houding van het OHG bleek in Q4 2019 dat de voorwaarden waaronder OHG kan financieren minder aantrekkelijk zijn dan eerder was besproken. Hierdoor liep een deal met lokale beleggers helaas stuk.
- De definitieve overeenkomst met de belegger is uiteindelijk zonder hulp van OHG tot stand gekomen.



Stichting Open Voor Jou

- In Heteren is in de loop van 2019 een nieuw burgerinitiatief ontstaan: de stichting Open Voor Jou.
- Open Voor Jou huurt een ruimte direct naast de bibliotheek om daarmee samen het concept van de Huiskamer van Heteren in te vullen.
- Open Voor Jou gaat die huiskamer beheren en mensen met een geestelijke of lichamelijke beperking inzetten als personeel.
- Daarnaast wil de stichting allerhande sociale activiteiten ontplooiën zodat de huiskamer de sociale ontmoetingsplek van Heteren is in synergie met de bibliotheek. Hiermee zijn de beperkte openingstijden van de bibliotheek verleden tijd en biedt de huiskamer de hele dag een plek voor ontmoeting en zorgt de stichting voor extra levendigheid op het dorpsplein.



Opschakelen naar de volgende fase

- Hart van Heteren (stuurgroep en stichting) is vanaf september 2019 gestart met het opschakelen naar de volgende fase.
- Dit betekent dat het concept van Hart van Heteren verder wordt uitgewerkt naar een marketingplan en de ontwikkeling van sociale activiteiten.
- Tijdens een bijeenkomst in december 2019 met de huurders en potentiële huurders hebben de verschillende ondernemers en instellingen elkaar geïnspireerd met allerlei ideeën om met elkaar samen te werken en het merk Hart van Heteren verder op te bouwen.
- Eind 2019 zijn ook vervolgstappen gezet in het betrekken van bestaande ondernemers en bedrijven in Heteren bij het Hart van Heteren.



Subsidie gemeente

- De gemeente heeft de stichting een subsidie verstrekt van € 24.200,- ten behoeve van notariële, juridische en financiële activiteiten om de stichting 'Hart van Heteren' op te richten. Een tweede subsidie van € 58.080,- is verstrekt ten behoeve van de uitwerking van het winkelconcept door bureau Fresh Forward.
- In de intentieovereenkomst en subsidiebeschikkingen is vastgelegd dat de tweede tranche door de gemeente kan worden teruggevorderd als sprake is van een succes c.q. het project Hart van Heteren slaagt vanuit de oorspronkelijke opzet waarin de stichting risicodragend het vastgoed exploiteert.
- De stichting had in haar businesscase het bedrag van 58K opgenomen, maar dit bedrag kon in de deal tussen Artica en de belegger niet worden geborgd.
- In januari heeft wethouder Engels verzekerd dat de stichting dit subsidie niet hoeft terug te betalen.



Verklaring van succes

- In de intentieovereenkomst met gemeente is afgesproken dat de stichting uiterlijk 1 april 2019 een verklaring van succes zou opstellen.
- Per brief d.d. 27 maart heeft de stichting formeel aan gemeente de voortgang gerapporteerd en voorgesteld de deadline op 1 juli te zetten.
- In het afstemmingsoverleg heeft wethouder Engels het vertrouwen op een goede afloop uitgesproken en de deadline verschoven naar het najaar 2019.
- In het afstemmingsoverleg van januari 2020 hebben gemeente, stichting en Artica met elkaar geconcludeerd dat het succes nabij is. Vervolgens is dit op 11 februari door gemeente en Artica bevestigd.
- De verklaring van succes is vervolgens op 17 februari formeel ingediend.



Vervolgstappen

- Maart 2020: Indienen aanvraag omgevingsvergunning voor gebouw A en achterliggende woningen door Artica.
- Q2-Q3 2020: Contractering huurders en belegger gebouw B en aansluitend indienen aanvraag omgevingsvergunning.
- Q2-Q3 2020: stapsgewijze vernieuwing bestuur stichting Hart van Heteren.
- 2020: uitwerking concept, centraal marketingplan en sociale activiteiten.
- Q3 2020 start bouw, Q4 2021 opening Hart van Heteren.