Nummer 36, januari 2015

GREXpert

Verliezen grondposities over 2013 vallen mee; na het zuur komt het zoet?

In dit nummer:

Verliezen grondposities over 2013 vallen mee; na het zuur komt het zoet?	1
Stedelijke herverkaveling – 'Van actief naar activerend grondbeleid'	6
Buitenlandse ondernemingen & waarde van bedrijventerreinen	9

Deloitte heeft op basis van door haar verzamelde gegevens uit de gemeentelijke jaarrekeningen 2013 een analyse gepubliceerd over de ontwikkeling van de gemeentelijke grondposities. Uit deze 'Monitor gemeentefinanciën 2014 – Special: grond en vastgoed' (oktober 2014) blijkt dat de verliezen over 2013 meevallen ten opzichte van eerdere jaren. Wel zijn er grote regionale verschillen. Daarmee lijkt de lucht wel uit de ramingen, maar dat betekent nog niet per se dat alle grondbedrijven weer winsten tegemoet kunnen zien.

De rapportage is dit jaar niet uitgevoerd in opdracht van (o.a.) het ministerie van BZK maar op eigen initiatief van Deloitte als onderdeel in een reeks van rapportages over de financiële positie van gemeenten. Het rapport is gebaseerd op de door Deloitte verzamelde (openbare) gegevens uit de jaarrekeningen van alle Nederlandse gemeenten. Conclusie is dat in 2013 veel gemeenten beperkte aanvullende verliezen hebben moeten nemen op grondexploitaties, maar in mindere mate dan voorheen en ook minder dan verwacht. Daarnaast zijn in een zeer beperkt aantal gemeenten de verliesvoorzieningen verlaagd, hetzij door balansopschoning, hetzij door afsluiten van plannen.

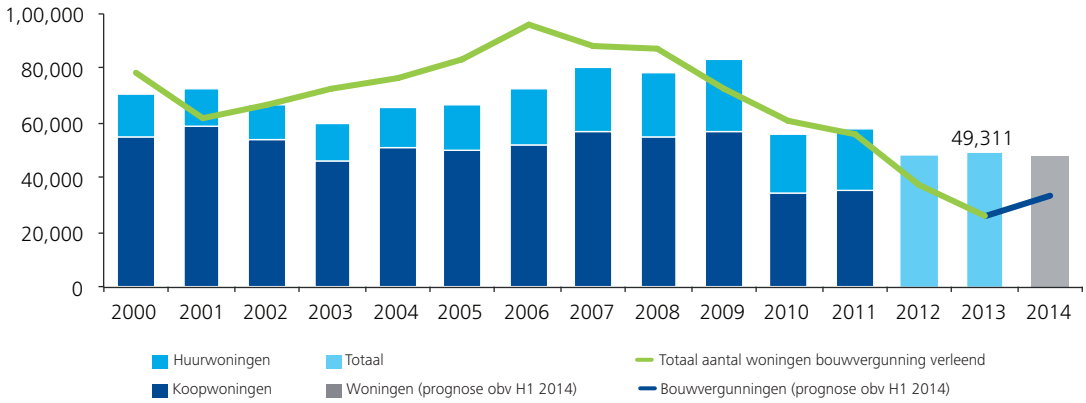
De analyse leert dat er geen eenduidige trend waarneembaar is, er zijn grote regionale verschillen tussen gemeenten. Op macroniveau lijken gemeenten geen aanvullende verliezen genomen te hebben. Daarnaast impliceert de daling van de post bouwgronden in exploitatie (BIE) een afwaardering van de boekwaarde (geïnvesteerd vermogen), dan wel meer gerealiseerde opbrengsten dan kosten. Echter blijkt dat verschuivingen in slechts een klein aantal specifieke gemeenten het landelijk beeld verstoren. Daarvoor gecorrigeerd is

wel een aanvullende verliesneming van € 250 miljoen euro zichtbaar, waar vorig jaar nog een bandbreedte van € 700 mln. tot € 2.700 mln. werd geschetst, afhankelijk van marktontwikkelingen. De reservepositie van gemeenten is wel verder achteruit gegaan, maar ook hier in mindere mate dan de daling van eerdere jaren. Tegelijkertijd is zichtbaar dat gemeenten in de afgelopen jaren, ondanks verliezen op grondposities, flink hebben geïnvesteerd in maatschappelijk en gemeentelijk vastgoed, wat blijkt uit de toegenomen balanspost op dit terrein (9% groei tussen 2010 en 2013, een toename van € 1,7 mrd.).

Uit figuur 1 blijkt dat de productie van nieuwbouwwoningen in 2013 vrijwel gelijk is aan 2012. In 2014 lijkt er sprake te zijn van groei. Ook het aantal verleende bouwvergunningen stijgt weer ten opzichte van het absolute dieptepunt in 2013. Daarbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat niet elke bouwvergunning leidt tot de ontwikkeling van een woning. Daarnaast zit er een tijdsverschil tussen de aanvraag van de vergunning en de realisatie van de woning en kunnen de aanvragen ook betrekking hebben op sloop/nieuwbouw en transformatie. Al vorig jaar was een toename van de woningproductie uit sloop/nieuwbouw, splitsing en transformatie zichtbaar.

Figuur 1: Productie van nieuwbouwwoningen en verleende bouwvergunningen[1]

Gereedgekomen nieuwbouwwoningen

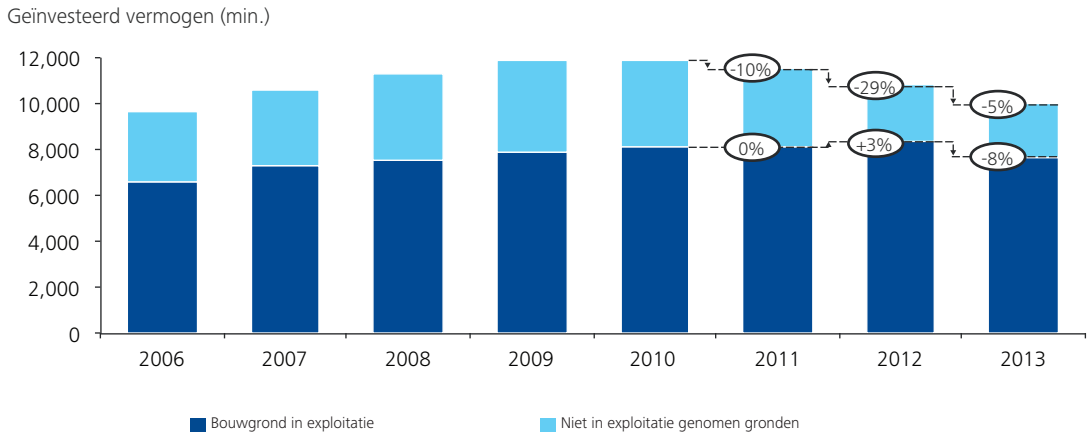


Daarnaast weten we dat de inkomsten uit gronduitgifte tevens afhankelijk zijn van het te realiseren programma, waarbij deze programma's in de afgelopen jaren veranderd zijn. We zien de beweging van dure koopwoningen naar betaalbare koopwoningen (met lagere grondwaarde) en we zien de beweging van koop naar huur (met eveneens lagere grondwaarde). Dat alles betekent dat voor grondbedrijven de winstpotentie nog niet per definitie toeneemt, nog los van de mogelijke ontwikkeling van bouwkosten en kostenontwikkeling bij bouw- en woonrijpmaken.

Kijkend naar de grondposities, geactiveerde uitgaven en inkomsten voor (toekomstige) grondexploitaties op de balans met de verwachting dat deze kosten nog terugverdiend worden, zien we vooral verdere afboekingen bij de Niet in Exploitatie Genomen Gronden.

1. Bron: CBS, bewerking Deloitte Real Estate.

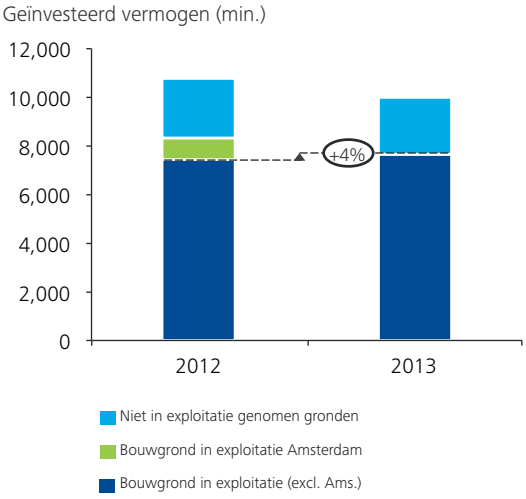
Figuur 2: Ontwikkeling van geïnvesteerd vermogen in grondposities



De daling van de totale onderhandenwerkpositie wordt voornamelijk verklaard door een afname van de BIE met ruim € 640 mln. Opvallend is dat de afname van de BIE geconcentreerd is bij 40% van de gemeenten. Bij 58% van de gemeenten was sprake van een toename van de BIE. Een afname van de BIE kan een afboeking van de reeds gemaakte kosten betekenen (bijv. in de verwachting dat deze niet meer terugverdiend gaat worden) of een realisatie van grondopbrengsten (hoger dan de extra gemaakte kosten).

Nadere beschouwing van de BIE leert dat een boekhoudkundige saldering door de gemeente Amsterdam een groot effect heeft op het geschetste beeld. Amsterdam heeft enerzijds de BIE met € 900 mln. afgewaardeerd en anderzijds € 1 mrd aan voorzieningen laten vrijvallen. Tot en met 2012 waren deze voorzieningen in de jaarrekeningen van de gemeente Amsterdam opgenomen aan de creditzijde van de balans en niet in mindering gebracht op de balanspost voorraden aan de debetzijde van de balans. Indien hiervoor gecorrigeerd wordt, is het beeld dus dat de boekwaarde BIE landelijk niet is gedaald, maar per saldo stijgt met 4% (€ 270 mln.).

Figuur 3: Stijging BIE met 4% indien Amsterdam buiten beschouwing wordt gelaten



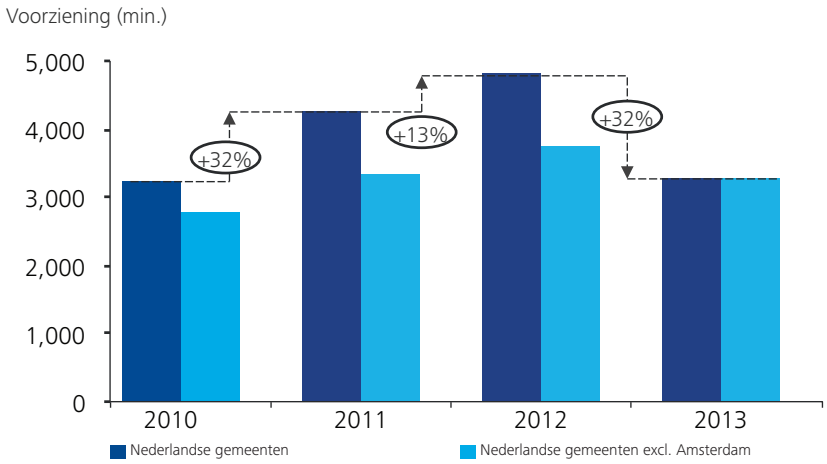
De omvang van de NIEGG is in 2013 met € 110 mln. afgenomen. Bij 42% van de gemeenten was sprake van een daling van de omvang van de NIEGG, bij de overige gemeenten was de omvang van de NIEGG constant of steeg deze zelfs. Ook is eind 2013 weer een lichte stijging van de gronden opgenomen onder Materiele Vaste Activa zichtbaar. Vermoedelijk zijn gronden omgeboekt van NIEGG naar MVA omdat op deze gronden geen ontwikkelingen meer worden voorzien.

Tot slot constateren wij opnieuw dat de reservepositie van de gemeenten verder daalt. Beperkter dan voorgaande jaren, wellicht door relatief beperktere afboekingen in grondbedrijven en door het effect van bezuinigingsprogramma's, maar desalniettemin neemt de financiële buffer van gemeenten verder af. De verhouding bv. tussen het geïnvesteerd vermogen en de algemene reserves, een indicator voor het risicoprofiel van gemeenten, is van 160% in 2010 opgelopen naar 176% in 2013.

De omvang van de getroffen voorzieningen (reserveringen voor geraamde negatieve plansaldi) is zichtbaar in figuur 4. Deze geeft aan dat de voorzieningen zjin afgenomen in 2013, in tegenstelling tot voorgaande jaren. Een afname van de voorziening betekent niet direct minder verliezen op grond want gemeenten kunnen deze voorzieningen ook hebben aangewend om projecten definitief af te boeken (voorziening aanwenden ter dekking van de afboeking) en te beginnen met een 'schone lei'. Dit betekent dat de voorziening wordt aangewend voor het effectueren van een directe verliesneming. Ook door het afsluiten van plannen, onder verrekening van het verlies met de voorziening, kan de voorziening zijn gedaald. Alleen nieuwe dotaties aan de voorzieningen (ten laste van de winst- en verliesrekening) hebben een negatief effect op het resultaat en het eigen vermogen.

De daling van de voorziening bij gemeenten is geen landelijke trend. Slechts 31% van de gemeenten heeft een afname van de voorzieningen gerapporteerd, bij 41% van de gemeenten was sprake van een toename van de voorzieningen.

Figuur 4: Ontwikkeling van de getroffen voorzieningen



De afname in de post voorzieningen lijkt een signaal van verbetering. Dit beeld wordt echter sterk beïnvloed door 14 gemeenten (circa 3,5% van het totale aantal gemeenten) die in totaal goed zijn voor een daling van ruim € 1,6 miljard aan voorzieningen. Gezamenlijk zorgen zij voor de algehele daling van de post voorzieningen terwijl deze gemeenten op basis van inwoneraantallen 19% van Nederland vormen. Onder deze opvallende mutaties valt de eerder genoemde saldering van de posten BIE en Voorziening in Amsterdam. Deze mutaties kunnen er dus op duiden dat een aantal gemeenten met een 'schone lei' wil beginnen. Wanneer we de landelijke ontwikkelingen van de voorzieningen corrigeren voor deze 14 gemeenten zien we dat de overige gemeenten gezamenlijk zorgen voor een stijging van de voorzieningen met ruim € 140 miljoen. Dit betekent dat bij een groot deel van de gemeenten in 2013 aanvullende directe verliezen op de grondexploitaties zijn genomen, maar wel in mindere mate dan de jaren ervoor.

Kortom, het grootste leed lijkt geleden, maar één zwaluw maakt nog geen zomer. En of het écht ooit weer heel mooi weer gaat worden bij de gemeentelijke grondbedrijven is maar de vraag. Daarmee is het grondbedrijf weer wat het moet zijn; een middel en geen doel. Of in een oude beeldspraak: geen koe meer die op aarde wordt gemolken en in de hemel wordt gevoederd.

Wilt u weten hoe uw gemeente er ten opzichte van uw regio of provincie voor staat, kunnen wij dat zonder veel moeite voor u visueel in beeld brengen, of in bredere zin als onderdeel van een stresstest.

De volledige publicatie kan worden geraadpleegd via **bit.ly/mongmfin**

drs. Frank ten Have
ftenhave@deloitte.nl

ir. Carlo Sturm
csturm@deloitte.nl

Stedelijke herverkaveling – ‘Van actief naar activerend grondbeleid’

In sommige delen van ons land dwingt krimp tot een focus op (binnen-)stedelijke herontwikkeling in het ruimtelijk beleid. In andere delen is nog steeds sprake van een groeiende woningbehoefte en wordt nog steeds naar uitbreidingslocaties gekeken voor de invulling van deze behoefte. Hoe het ook zij, in beide gevallen is sprake van een overheid die niet (meer) de eerste viool wil of kan spelen bij deze ontwikkelingen. De financiële verliezen op grondposities die in een meer actieve rol zijn verkregen, in combinatie met de economische teruggang van de afgelopen jaren, hebben geleid tot een faciliterende overheid. Het initiatief komt daarom meer bij private partijen te liggen. Om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken is dus samenwerking tussen private partijen noodzakelijk waarbij ook aan herverkaveling kan worden gedacht. Dit is niet zo’n groot probleem als alle partijen mee willen doen. Lastiger wordt het als één of een beperkt aantal eigenaren, vanwege uiteenlopende (financiële) belangen, niet mee wenst te werken.

Een wettelijke regeling voor stedelijke herverkaveling waarbij één of een beperkt aantal eigenaren gedwongen kan worden mee te werken zou in zo’n geval mogelijk uitkomst kunnen bieden. In recent onderzoek is onderzocht in hoeverre het instrument kan bijdragen aan de praktijk van stedelijke (her-)ontwikkeling in Nederland[2]. In het betreffende onderzoek zijn twee casussen bestudeerd. De eerste casus, ‘Zevenhuizen- Zuid’ betreft een woningbouwontwikkeling op een uitleglocatie in de gemeente Zuidplas. De tweede casus, ‘Koeweide/Maasbracht’, betreft een herontwikkeling van een ‘nat’ bedrijventerrein waar zich vooral bedrijven hebben gevestigd die werkzaam zijn in de scheepsbouw. Uit het onderzoek is een reeks aan nuttige inzichten naar voren gekomen over de mogelijke vormgeving en werking van het instrument stedelijke herverkaveling. Hieronder zijn enkele daarvan weergegeven.

Stedelijke herverkaveling geeft partijen een extra oplossingsrichting om een door versnipperd (grond)eigendom moeizame stedelijke (her-)ontwikkeling tot een succes te maken. Het belangrijkste voordeel is de ‘stok achter de deur’ in het geval een eigenaar niet wil mee werken aan een bepaalde (her-)ontwikkeling. De verwachting is daarbij dat betrokken partijen een meer actieve en welwillende houding zullen aannemen in de fase van vrijwillig overleg, doordat een activerend instrument als stedelijke herverkaveling nog in hun richting kan worden ingezet. Men dient zich daarbij wel te realiseren dat deze “dreiging achter de hand” niet in alle gevallen kan voorkomen dat een niet welwillende partij op andere manieren zal trachten de herontwikkeling te frustreren. De grondhouding van een onwelwillende partij zal niet altijd ten positieve veranderen door een meer verplichtend instrument in zijn richting te hanteren.

2. Berens, T.A.A.G. (oktober 2014), Stedelijke herverkaveling, ‘Van actief naar activerend grondbeleid’, Master thesis ter afronding van de Master of Real Estate aan de Amsterdam School of Real Estate.

Tot dusver is stedelijke herverkaveling vooral geplaatst in het perspectief van kleinschalige (binnen-) stedelijke herontwikkelingen. Ook op uitleglocaties kan stedelijke herverkaveling echter een waardevolle betekenis hebben. Zo kan stedelijke herverkaveling jarenlange (strategische) onderhandelingen, over welke gronden als eerste bebouwd mogen worden, voorkomen.

De nieuwe Omgevingswet is de meest geschikte plaats waar stedelijke herverkaveling kan worden ondergebracht. Dit betekent niet dat op deze wet, die waarschijnlijk in 2018 in werking treedt, moet worden gewacht. Door te starten met een experimenteerwet, in aansluiting op de crisis- en herstelwet kunnen stedelijke (her-)ontwikkelingen van vandaag de dag al een positieve impuls krijgen.

Het moment en de praktische benutting van het instrument bepaalt voor een belangrijk deel de rol die een gemeente zal spelen in het proces van de (her-)ontwikkeling. Het is een groot verschil of een gemeente met het instrument achter de hand partijen uitnodigt om een bepaalde ontwikkeling te realiseren of dat zij alleen desgevraagd op uitnodiging van private partijen het instrument zal willen inzetten. Wat buiten kijf staat is dat een ‘sence of urgency’ bij betrokken private partijen noodzakelijk is, wil een stedelijke herverkaveling slagen. Stedelijke herverkaveling is namelijk geen doel op zich. Stedelijke herverkaveling zal eerder het resultaat zijn van een reeds bestaande samenwerking dan dat het een samenwerking tot stand moet brengen.

Actuele veranderingen in de rol van de overheid ten aanzien van gebiedsontwikkeling vragen tot slot om een aanvulling op het bestaande grondbeleid-instrumentarium. Gemeenten willen steeds minder actief grondbeleid voeren waarbij zij zelf financieel risico lopen, maar zijn vaak wel bereid in een faciliterende rol richting andere partijen ontwikkelingen van de grond krijgen. Met stedelijke herverkaveling voert een gemeente geen actief grondbeleid, maar kan zij, bij voldoende draagvlak onder welwillende eigenaren, een onwelwillende minderheid dwingen mee te werken aan een privaat-private oplossing waarmee een grondrouting via de gemeente (onteigening) wordt voorkomen. Het instrument biedt daardoor als het ware een middenweg tussen actief en faciliterend grondbeleid, te weten: ‘activerend grondbeleid’.

De volledige scriptie kan worden geraadpleegd via www.vastgoedkennis.nl.

mr. Thijs Berens MRE
tberens@deloitte.nl

Buitenlandse ondernemingen & waarde van bedrijventerreinen

Het economisch beleid van gemeenten is gericht op het verbeteren van werkgelegenheid door bedrijvigheid te stimuleren en te versterken. Een wijze waarop gemeenten hier invulling aan geven is door in te zetten op het aantrekken van buitenlandse ondernemingen. Dit heeft direct een positief effect op de werkgelegenheid in de regio. Sjors Berns, manager bij Deloitte Real Estate, vroeg zich voor zijn MSRE scriptie af of het vestigen van buitenlandse ondernemingen ook leidt tot een hogere vastgoedwaarde.

Achtergrond

Uit economisch-geografische literatuur volgt dat buitenlandse ondernemingen zich verankeren in een regio, dat zij toeleverings- en uitbestedingsrelaties aangaan met ondernemingen in de regio en dat zij daarmee bijdragen aan het versterken van agglomeratievoordelen. Omdat agglomeratievoordelen zich vertalen in een grotere verdiencapaciteit willen ondernemingen zich graag vestigen op locaties met veel agglomeratievoordelen. Dit is een belangrijke reden voor de vorming van clusters. Indien ondernemingen een hogere omzet kunnen realiseren op een locatie, dan zijn zij bereid meer te betalen om zich daar te vestigen en dus stijgt de waarde van vastgoed. In lijn met voorgaande redenering kan worden verondersteld dat de vestiging van een buitenlandse onderneming bijdraagt aan agglomeratievoordelen en dus een positief effect heeft op de waarde van het vastgoed op het bedrijventerrein waar deze onderneming zich vestigt. Dit was echter nog niet onderzocht.

Data en methodiek

Voor het onderzoek zijn twee databestanden gecombineerd tot een unieke dataset:

1. Gegevens over gevestigde buitenlandse ondernemingen in Nederland.
2. Informatie over (fysieke) kenmerken van alle Nederlandse bedrijventerreinen, waaronder de waarde van bedrijventerreinen.

Op basis van bovenstaande data zijn diverse statistische modellen geschat via een multivariate regressieanalyse. De afhankelijke variabele is daarbij de waarde van bedrijventerreinen. De onafhankelijke variabele is de vestiging van buitenlandse ondernemingen. Zoals gebruikelijk in regressieanalyses is gecorrigeerd voor een groot aantal factoren die de waarde van vastgoed op bedrijventerreinen verklaren zoals ligging, leeftijd, ontsluiting, etc.

Bevindingen

Het onderzoek toont aan dat de vestiging van buitenlandse ondernemingen effect heeft op de waarde van vastgoed op bedrijventerreinen. De richting en omvang van het effect zijn echter niet eenduidig:

- Buitenlandse ondernemingen die starten met een relatief beperkt aantal medewerkers hebben een significant positief effect op de waarde van vastgoed op bedrijventerreinen.
- Buitenlandse ondernemingen die starten met een groot aantal medewerkers hebben een negatief effect op de waarde van vastgoed op bedrijventerreinen.

Het effect op de waarde van het vastgoed neemt geleidelijk toe in de jaren na vestiging van een buitenlandse onderneming. Na drie jaar is de waarde van bedrijventerreinen met een kleine buitenlandse vestiger toegenomen met liefst 30%. Voor grote buitenlandse vestigers wordt een daling van de waarde waargenomen van 20%.

Het resultaat voor grote buitenlandse ondernemingen is opvallend omdat verwacht werd dat ook zij een positieve invloed zouden hebben. De achterliggende oorzaak hiervoor is niet onderzocht, maar kan mogelijk worden gevonden in agglomeratienadelen, marktmacht van grote ondernemingen bij (grond)prijsonderhandelingen, grotere kans op vervolginvesteringen bij kleine buitenlandse ondernemingen en grotere risico van afhankelijkheid van één grote onderneming bij vertrek van die onderneming. Tot slot kan het te maken hebben met beperkingen van data.

Ook is (exploratief) onderzoek gedaan naar het effect op de waarde van bedrijventerreinen van verschillende type activiteiten en de herkomst van buitenlandse ondernemingen:

- Zoals verwacht hebben activiteiten die als hoogwaardig worden beschouwd een meer positief effect dan activiteiten die een meer laagwaardig karakter hebben. Dit kan worden verklaard door de kennis die hoogwaardige buitenlandse ondernemingen meebrengen waar lokale ondernemingen van kunnen profiteren.
- De herkomst blijkt niet een significant effect te hebben op de waarde van vastgoed op bedrijventerreinen.

Implicaties

De bevindingen tonen aan dat ook vastgoedeigenaren profiteren van vestiging van buitenlandse ondernemingen op een bedrijventerrein. Omdat de richting van het effect niet eenduidig is nodigen de uitkomsten vooral uit tot vervolgonderzoek. De bevindingen uit het onderzoek bieden echter ook handvatten voor vastgoedeigenaren en gemeenten om de dialoog aan te gaan over gerichte acquisitie van bepaalde type buitenlandse ondernemingen. Het is daarbij belangrijk dat partijen zich realiseren dat ondernemingen uiteindelijk zelf besluiten over de locatie waar zij hun activiteiten gaan uitvoeren en dat de invloed van promotie en acquisitie daarin beperkt is.

De volledige scriptie kan worden geraadpleegd via www.vastgoedkennis.nl.

Auteur:
drs. Sjors Berns MSRE
sberns@deloitte.nl

Contactpersoon:
Lambert Wiltink MSc
lwiltink@deloitte.nl

State of the State Woningmarkt

Het Planbureau voor de Leefomgeving waarschuwt in het rapport Balans van de Leefomgeving (september 2014) voor een te groot optimisme voor de Nederlandse woningmarkt. Nieuwbouw is in grote delen van het land niet vanzelfsprekend (meer), zo stelt het Planbureau. Het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de actuele wensen neemt fors in belang toe ten opzichte van nieuwbouw. Ook het herbestemmen van (leegstaande) kantoren, winkels en ander vastgoed kan een alternatief zijn voor nieuwbouw van woningen.

In het kader van State of the State brengt Deloitte, in samenwerking met Rigo Research, in beeld welk deel van de (kwantitatieve) vraag naar woningen in potentie door middel van transformatie van gebouwen kan worden opgevangen en hoe dit zich verhoudt tot de harde c.q. zachte plancapaciteit buiten bestaand bebouwd gebied.

Transformatie van bestaand vastgoed is geen nieuw fenomeen, maar het herbestemmen van vooral kantoorlocaties en detailhandel is een belangrijk actueel beleidsthema. Daar waar het vastgoed niet (meer) geschikt is voor de bestemde functie is herbestemming- of transformatie een mogelijke oplossing. De rijksoverheid stimuleert dit via regelgeving, expertteams, en experimenten. Gemeenten en provincies voeren hierop eveneens beleid en marktpartijen anticiperen hierop. Inzicht in de transformatiepotentie van leegstaande gebouwen, woningbehoefte en aanbod stelt betrokken partijen in staat om onderbouwd en gericht keuzes te maken in het woningbouwbeleid.

Meer informatie over het State of the State onderzoek vindt u via www.stateofthestate.nl/thema/woningmarkt/

Colofon

GREXpert
is een kwartaaluitgave voor vakgenoten die werkzaam zijn op het terrein van gebiedsontwikkeling, grondeconomie, vastgoedbeheer en aanverwante onderwerpen, uitgegeven door de service line Real Estate van Deloitte FAS B.V. te Utrecht.

GREXpert wil informeren en meningen vormen.

De GREXpert is ook te vinden op www.deloitte.nl/grexpert en Twitter (@GREXpertNL).

Eindredactie
Frank ten Have
Hakan Celik
Frank van Kuijck
Maarten Reezigt
Carlo Sturm

Adres van de redactie
Orteliuslaan 982
Postbus 3180
3502 GD Utrecht
Telefoon 088 288 2955
Fax 088 288 9985
Email mreezigt@deloitte.nl
Website www.deloitte.nl/realestate

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.nl/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte has in the region of 200,000 professionals, all committed to becoming the standard of excellence.

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 publication, 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.

© 2015 Deloitte The Netherlands