

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-RM

Onderwerp

aanvullend krediet en voorstel tot schikking met de aannemer

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000574	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	26-03-2019
Datum	19-03-2019	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	24-04-2019
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
10 Economie, kunst en cultuur		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	26-03-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Directeur	21-03-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	22-03-2019	<input type="checkbox"/> gem.secr.	--
BIS Openbaar			
Status	Definitief2019-03-28		

Bijlagen

verzoek van de NV maatschappelijk Vastgoed Deventer voor een aanvullend krediet en voor het aangaan van een vaststellingsovereenkomst met de aannemer voor de realisatie van de Viking Film&theater meerjarenkader Viking van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
financieel overzicht besluiten aangaande de Viking
concept vaststellingsovereenkomst bouwtijdvertraging
persbericht (volgt)
financieel overzicht besluiten Viking Film&Theater
risico-analyse Viking 18032019 (achter de inlog)

B & W d.d.: 26-03-2019

Besloten wordt:

- In te stemmen met een aanvullende investering van € 4.000.000 ter dekking van de overschrijding van onvoorzijene kosten voor de bouw van de Viking Film&Theater ;
- een krediet (in de vorm van aandelenkapitaal) te verstrekken van € 4.000.000 aan de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer en de structurele kapitaallast van € 160.000 (met ingang van 2021) ten laste te brengen van algemene middelen en de besluitvorming daarover te betrekken bij de Voorjaarsnota 2019;
- In te stemmen met het voorstel van de directeur NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer om de vaststellingsovereenkomst bouwtijdvertraging met de Beheersmaatschappij Hegeman Nijverdal B.V. te accorderen onder de voorwaarde dat de raad het aanvullende krediet ter beschikking stelt;
- Besluit 3 te nemen als schriftelijk aandeelhoudersbesluit van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer waarvan de gemeente Deventer enig aandeelhouder is;
- de directeur NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer per brief op de hoogte te brengen van dit besluit;
- het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
- de stukken aan te bieden aan de raad;
- de nota en het besluit openbaar te maken, m.u.v. het risicodossier.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja

Financiële gevolgen opvangen

hiertoe wordt bij de voorjaarsnota 2019 een voorstel gedaan

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
het risicodossier.
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Aan de raad wordt voorgesteld te besluiten over een aanvullende investering van € 4.000.000 in de bouw van de Viking Film&Theater als gevolg van meerkosten, een schikking ten aanzien van de kosten bouwtimevertraging en het budget project onvoorzien en de extra kosten voor advies en projectmanagement voor de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (NV MVD). Met deze investering kan de NV MVD akkoord gaan met een vaststellingsovereenkomst met de Beheersmaatschappij Hegeman Nijverdal B.V. (hierna te noemen de aannemer of Hegeman) inzake bouwtimevertraging. In deze overeenkomst zijn onder andere de schikking voor de bouwtimevertraging, de bouwplanning, de verhoging van de bankgarantie, de ontwerpverantwoordelijkheden over en weer, de garantie van de aannemer om het gebouw te maken conform ontwerp zonder recht op meerwerken en toekomstige claims op bouwtimevertraging.

Voorstel is een bijdrage in de vorm van aandelenkapitaal aan de NV MVD te verstrekken en die bijdrage in de gemeentebegroting in 40 jaar af te schrijven en deze structurele kosten van € 159.345 (afgerond € 160.000) uit de algemene middelen te dekken. Deze constructie is eerder ook zo toegepast bij eerdere kredietverstrekking voor dit project. Zie hiervoor ook het overzicht in de bijlage.

Beoogd resultaat

Het doen van een aanvullende investering voor meerkosten in het projectbudget van de bouw van de Viking Film & Theater en daarmee de realisatie van dit nieuwe filmtheater mogelijk te maken. Dit filmtheater is een belangrijk onderdeel van de cultuurdriehoek en van een vitale en aantrekkelijke binnenstad met een breed cultuuraanbod ("Deventer, bericht aan de stad").

Kader

- Raadsbesluit 366467, vaststellen ambitiedocument "Deventer, bericht aan de stad", januari 2010.
- Raadsbesluit 679423, resultaten haalbaarheidsstudie theater en film, maart 2012.
- Collegebesluit 1245763, vaststellen definitief ontwerp, inclusief projectbegroting en raadsmededeling hierover, maart 2014.
- Meerdere raadsmededelingen over de voortgang van de zoektocht naar een geschikte fundering onder de Viking, van oktober 2015 tot juni 2016.
- Raadsbesluit 2016-001380, aanvullende investering filmtheater, oktober 2016.
- Raadsbesluit 2017-000872, aanvullende investering filmtheater, juli 2017.

- raadsbesluit 2018-000246, aanvullend krediet Viking Film&Theater, februari 2018

Argumenten voor en tegen

Voor argumenten voor en tegen deze besluiten wordt verwezen naar het raadsvoorstel

Extern draagvlak (partners)

De stichting Viking Film&Theater (met de nieuwe naam MIMIK) is voorstander van dit besluit tot extra krediet ten einde de bouw van het filmtheater te kunnen afronden.

Financiële consequenties

De extra kosten met een totaal van € 4.000.000 worden in twee delen verstrekt aan de NV MVD voor de realisatie van de Viking; een deel in 2019 (ongeveer € 2.000.000 met een rentelast van € 50.000) kan in de bestaande begroting worden gedekt, dit vanwege de vrijvallende afschrijvingscomponent als gevolg van de reeds opgelopen vertraging).

Conform de gemeentelijke richtlijn activeren en afschrijven (annuitair afschrijven 40 jaar, rentepercentage 2,5%) komt de jaarlijkse kapitaallast op € 160.000 (afronding van € 159.345). Het structurele bedrag voor de Viking is nodig op 1 januari na de ingebruikname. Deze is voorzien voor 2020, wat betekent dat er per 2021 een structurele dekking nodig is uit de algemene middelen. In de voorjaarnota 2019 wordt een voorstel hiertoe opgenomen.

De financiële consequenties van arbitrage (uitkomst, ook financieel, onzeker) en stoppen (20 miljoen euro, in één keer af te boeken) worden in het raadsvoorstel toegelicht. hierna wordt korthedshalve verwezen.

Aanpak/uitvoering

Na een positief besluit van de raad over het verstrekken van het extra krediet op 24 april zal de aannemer de bouw weer opstarten. Vervolgens is er een bouwtijd voorzien van 11 maanden. De oplevering heeft dus als deadline 1 april 2020.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp aanvullend krediet en voorstel tot schikking met de aannemer

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2019-000574

DEV-RM

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Rorink

26 maart 2019

Voorstel

1. In te stemmen met een aanvullende investering van € 4.000.000 ter dekking van de onvoorzien meerkosten die voortvloeien uit een schikking met de Beheersmaatschappij Hegeman Nijverdal B.V. over de bouw van Viking Film&Theater, de kosten van de bouwtijdvertraging, de aanvulling van het budget project onvoorzien en de extra kosten voor advies en projectmanagement voor het project Viking dat door de van de NV Maatschappelijk Vastgoed wordt ontwikkeld;
2. Een krediet te verstrekken van € 4.000.000 en de structurele kapitaallast van € 160.000 met ingang van 2021 ten laste te brengen van de algemene middelen en dit te betrekken bij de voorjaarsnota 2019.

Kern van het raadsvoorstel

In dit raadsvoorstel schetst het college scenario's rond de bouw van Viking Film & Theater. De naam Viking wordt als werknaam voor het bouwproject aangehouden. In februari jl. heeft het college geschetst dat er een schikking of arbitrage nodig zou zijn om helder te krijgen wie er verantwoordelijk is voor de extra kosten. De de Beheersmaatschappij Hegeman Nijverdal B.V. (verder te noemen de aannemer of Hegeman) en de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (NV MVD) hebben nu een concept schikking getroffen, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad van het aanvullende krediet dat nodig is voor deze schikking. Het college stelt de raad voor om in te stemmen met een aanvullende investering, inclusief een zekerheidsstelling van de aannemer om toekomstige risico's af te dekken. Het college maakt ook inzichtelijk welke andere scenario's er mogelijk zijn, zodat uw raad een gewogen keuze kan maken.

Het college stelt de raad deze schikking voor, omdat hiermee duidelijkheid ontstaat over de kosten, de realisatie van het gebouw en de opleverdatum. Een tweede scenario is arbitrage. De verwachting is dat dit een ingewikkeld juridisch traject oplevert, met jaren van onzekerheid. Tijdens de arbitrage moet de aannemer volgens het contract doorbouwen, maar de arbitrage zal de voortgang en kwaliteit van de bouw beïnvloeden en invloed hebben op de bouwkosten en de planning.

Een derde scenario is stoppen met de bouw. Er is zo'n 10 miljoen euro uitgegeven aan het project. Daarnaast is ongeveer € 5 miljoen aan verplichtingen aangegaan bij leveranciers, aannemers en adviseurs, die voor een groot deel betaald moeten worden. De aannemer zal ook dan kosten voor bouwtijdvertraging claimen voor ongeveer € 1,6 miljoen. Daarmee kost stoppen in zo'n 15,5 miljoen euro. En daarnaast moet de eerder ontvangen subsidie van de provincie Overijssel van 5 miljoen euro worden terugbetaald. daarmee komt het totaal op 20 miljoen euro. bedrag moet in één keer afgeboekt worden en daarmee is dit scenario ingrijpend voor de investeringsruimte van de gemeente. Er zullen dan keuzes gemaakt moeten worden welke gewenste investeringsprojecten afvallen.

Beoogd resultaat

De realisatie van Viking Film&Theater mogelijk maken, door een aanvullende krediet beschikbaar te stellen. Dit filmtheater is een belangrijk onderdeel van de cultuurdriehoek en van een vitale en aantrekkelijke binnenstad met een breed culturaanbod.

Kader

- Raadsbesluit 366467, vaststellen ambitiesdocument “Deventer, bericht aan de stad”, januari 2010. Raadsbesluit 679423, resultaten haalbaarheidsstudie theater en film, maart 2012.
- Collegebesluit 1245763, vaststellen definitief ontwerp, inclusief projectbegroting en raadsmededeling hierover, maart 2014.
- Meerdere raadsmededelingen over de voortgang van de zoektocht naar een geschikte fundering onder de Viking, van oktober 2015 tot juni 2016.
- Raadsbesluit 2016-001380, aanvullende investering filmtheater, oktober 2016.
- Raadsbesluit 2017-000872, aanvullende investering filmtheater, juli 2017.
- Raadsmededeling reactie college over initiatief VVD over Viking, nummer 2018-0213319
- Raadsbesluit 2018-000246, aanvullende investering filmtheater, februari 2018.

Argumenten ten behoeve van de raad

Aan de raad wordt gevraagd te besluiten over een aanvullende investering van 4 miljoen euro voor de bouw van de Viking Film&Theater. Dit bedrag dekt onvoorziene meerkosten, bouwtimevertraging, aanvulling post project onvoorzien en kosten advies en projectmanagement voor bouw van de Viking voor de NV Maatschappelijk Vastgoed (NV MVD) .

In dit bedrag zit een bedrag van € 260.000 als zekerheidsstelling. Deze houdt in dat de aannemer de garantie geeft dat hij voor dit bedrag in het verdere bouwtraject afziet van claims voor meerwerk, stelpost of bouwtimevertraging.

Als dekking wordt voorgesteld dit te doen met een eenmalige bijdrage aan de NV MVD en die bijdrage in de gemeentebegroting via structurele kosten (kapitaallast) van € 160.000 uit de algemene middelen te dekken. Deze constructie is eerder ook zo toegepast bij eerdere kredietverstrekkingen voor dit project. Zie hiervoor het overzicht in de bijlage.

Het college van B&W kiest dus voor een minnelijke schikking. De voornaamste argumenten zijn dat hiermee duidelijkheid ontstaat over de kosten (behoudens onder andere invloeden vanuit de vergunning luchtkanalen), de maakbaarheid van het gebouw en de oplevering.

Beide partijen, gemeente en aannemer Hegeman, verdelen de financiële pijn. Zij lijden immers beiden financieel nadeel en vinden de ontstane situatie heel vervelend, maar willen samen ook een oplossing waarbij de Viking afgebouwd en in gebruik genomen kan worden en ongewisse juridische trajecten worden voorkomen.

Alternatieve scenario's

Er lagen ook andere scenario's dan een minnelijke schikking voor:

- doorgaan met de bouw, maar met arbitrage op de meerkosten en kosten bouwtimevertraging;
- stoppen met de bouw.

Scenario: arbitrage

Alternatief voor de schikking is een traject met arbitrage op de meningsverschillen tussen NV MVD en de aannemer. Bij een arbitrage leggen beide partijen hun geschil neer bij een onafhankelijke commissie voor een oordeel. De verwachting is dat dit een fors en ingewikkeld juridisch traject wordt, waaruit de komende jaren geen duidelijkheid komt ten aanzien van de kosten. Het is daarbij nu niet duidelijk met welke claim de aannemer vervolgens de arbitrage aanspant. Er is een mogelijkheid dat dit nog verder wordt opgehoogd en aangezet dan nu door hen wordt aangegeven.

Tijdens de arbitrage moet de aannemer volgens het contract doorbouwen. De verwachting van de NV MVD is dat de aannemer hiertoe niet welwillend is en vervolgens via rechterlijke uitspraken gesommeerd moet worden. Met als gevolg een haperend bouwproces waarvan de planning en de kwaliteit onzeker is, maar ook de kosten niet beheersbaar zijn.

Tijdens de arbitrage moet volgens het contract de opdrachtgever wel de meerwerken vergoeden die terecht zijn. Dat betekent dat de NV MVD op korte termijn extra krediet nodig heeft voor het betalen van die meerwerken.

Scenario: Stoppen

Er is op dit moment circa € 10 miljoen uitgegeven aan het project. Daarnaast is circa € 5 miljoen aan verplichtingen aangegaan bij leveranciers, aannemers en adviseurs. In het scenario stoppen moet ten aanzien van de kosten voor verplichtingen worden onderhandeld met elk van de partijen die een contract hebben voor dit project. De hoogte van het bedrag, dat uit die onderhandelingen komt is op voorhand niet te voorspellen, maar de verwachting is dat dit ligt tussen de € 3 en € 5 miljoen. Ook zal de aannemer bij stoppen nog steeds de kosten van ongeveer € 1,6 miljoen voor bouwtijdvertraging claimen. Dit betekent, dat het realistisch is om rekening te houden met het afboeken van een bedrag van circa € 15 miljoen. Dit is dan een kapitaalvernietiging. Daarbij moet ook de van de provincie Overijssel ontvangen subsidie van € 5 miljoen worden terugbetaald. Totaal af te boeken kosten bedragen dan circa € 20 miljoen. Tenslotte kan er sprake zijn van nu nog niet te kwantificeren frictiekosten.

Voorstel is het afboeken van € 20 miljoen te dekken door:

- a. de inbrengwaarde van de grond voor herbestemming van de vrijkomende locatie € 2 miljoen;
- b. inzet van de vermogensreserve waarin de bijdrage van de provincie van € 5 miljoen is gestort voor de realisering van de Viking
- c. afromen van het eigen vermogen met € 13 miljoen

Voorgesteld wordt vanuit het eigen vermogen de benodigde € 13 mln. Als volgt te realiseren:

- a. Voor € 10 miljoen de technische reserve kapitaallasten in te zetten. Dit is een reserve welke dient als dekking van meerjarige kapitaallasten van reeds gedane investeringen. Inzet van deze reserve leidt wel tot een structureel financieel nadeel (zie de toelichting verderop)
- b. Het dan nog resterende af te boeken bedrag van € 3 miljoen te dekken door te putten uit de generieke weerstandreserve. Deze reserve is de eerstkomende jaren echter niet voldoende, maar vanaf 2023 wel. Voorstel is om de periode tot 2023 te overbruggen door een tijdelijke aanwending vanuit de reserve overlopende uitgaven. In 2023 kan dan vanuit de generieke weerstandsreserve weer een terug storting in de reserve overlopende uitgaven worden gedaan.

Het aanwenden van het eigen vermogen zoals voorgesteld heeft twee nadelige effecten:

- a. Door de forse aanwending vanuit het eigen vermogen ontstaat er minder financiële soliditeit. De verhouding eigen vermogen en vreemd vermogen wordt slechter en de gemeente wordt meer afhankelijk van renteschommelingen op de kapitaalmarkt.
- b. Zoals hierboven is aangegeven vervalt de meerjarige putting uit de reserve kapitaallasten voor dekking van meerjarige kapitaallasten van reeds gerealiseerde investeringen. Dit betreft in 2019 een bedrag van € 1.7 miljoen wat afloopt naar € 1 miljoen in 2023.

Hiertegenover staat dat door het stoppen met de bouw van de Viking er structurele voordelen in de exploitatie van de gemeentebegroting zijn.

Door het afboeken van de boekwaarde is er een structurele vrijval van kapitaallasten van € 313.000. Tevens gaat de structurele verhoging van de subsidie aan de stichting Film en Theater van € 150.000 niet door. Dit geeft samen een structureel voordeel van € 463.000 in de gemeentebegroting.

Per saldo ontstaat dan een nog tekort, wat jaarlijks in de exploitatie moet worden gedekt van € 1.3 miljoen in 2019 aflopend naar € 546.000 in 2023.

In 2019 kan het financieel nadeel ad € 1.3 miljoen worden gedekt door te beschikken over de generieke weerstandreserve. Vanaf 2020 (€ 1.3 miljoen) en verder moet dit worden gedekt door te gaan bezuinigen zoals het schrappen van voorgenomen investeringen. Een keuze moet dan worden gemaakt uit investeringen zoals: herinrichting Grote Kerkhof, nieuwbouw Etty Hillesum, nieuwbouw sporthal Keizerslanden.

Ruimtelijk

Vervolgens zal er naar de locatie gekeken moeten worden met welk ruimtelijk kader deze kan worden herontwikkeld. De verwachting is dat de sloop van hetgeen er reeds staat met het vrijkomende staal financieel kan worden gecompenseerd. Er is momenteel geen beeld wat de bijzondere funderingsplaat aan mogelijkheden en beperkingen biedt voor herontwikkeling.

Gevolgen detailengineering

In de raadstafel van 13 februari jl. heeft ons college uw raad geïnformeerd wat er sinds het najaar van 2018 is gebeurd. De bouw van de Viking Film & Theater is toen getemporeerd. Op dat moment werd duidelijk dat er fikse problemen waren met het ontwerp van het gebouw die aan het licht kwamen op de bouwplaats.

De belangrijkste oorzaak is te vinden in de detailengineering van de staalconstructie, de installaties, akoestiek en de brandwerende bekleding. Volgens het contract met de aannemer ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de aannemer. In de praktijk verzorgt de aannemer deze engineering wel, maar blijkt de uitwerking van deze details grote gevolgen te hebben voor de totale constructie en het samenspel met andere onderdelen van het gebouw. Door de combinatie van een stalen constructie van het gebouw, de akoestische ontkoppelingen en installaties, ontstaat een complex geheel waarbij veranderingen in de ene hoek van het gebouw grote gevolgen hebben in een ander deel van datzelfde gebouw. Met andere woorden: de detailengineering beïnvloedt het ontwerp van de hoofduitgangspunten van het ontwerp. De hoofduitgangspunten zijn de verantwoordelijkheid van de NV MVD. Hierdoor ontstaat grote onduidelijkheid en veel discussie over wie verantwoordelijk is voor de oplossing en de kosten van de bouwtimeovername.

Ook blijken de details van de constructie bij de uitwerking veel groter uit te vallen dan gedacht. De verbindingen verdrukken daarmee luchtkanalen en andere onderdelen van het gebouw. Dit zorgt ervoor dat alle onderdelen van het gebouw opnieuw bekeken moeten worden. Bij ieder onderdeel is opnieuw gekeken of het nog past, of het nog functioneert en of het nog (brand)veilig is.

Sinds oktober 2018 werkt de NV MVD met de aannemer aan de detailengineering van de staalconstructie en het oplossen van alle knelpunten. Soms leidt dit tot aanpassingen die zo ingrijpend zijn dat er nieuwe toetsen nodig zijn, bijvoorbeeld voor de (brand)veiligheid van het gebouw. Inmiddels is deze fase afgerond. Volgens de NV MVD, haar adviseurs en de aannemer ligt er nu een ontwerp dat gemaakt kan worden en voldoet aan de eisen van veiligheid, functionaliteit en architectuur. Een definitieve toets door de brandweer vindt plaats in week 14. Daarnaast is er een second opinion op de constructie van het gebouw uitgevoerd. Hieruit komen geen aanbevelingen voor veranderingen in deze constructie naar voren.

Gezien de ervaringen uit het verleden - een jaar geleden leken er ook geen grote problemen meer te zijn - geeft ons college er de voorkeur aan om met de aannemer een zekerheidsstelling af te spreken. Deze zekerheidsstelling is opgenomen in het totaalbedrag dat nu voorligt.

Gemeentelijke financiering bouw Viking Film&Theater

Initieel	€ 10.058.000
Fundering	€ 1.500.000
Tegenvallers juli '17	€ 828.000
Luchtkanalen januari '18	€ 1.226.000
Rentebaten NV	472.000
Lening theatertechniek	858.000
Totaal	14.942.000

Nadere toelichting op de extra kosten

Op 13 februari 2019 is in de raadstafel ook een presentatie gegeven met de financiële stand van zaken van dat moment. Het 'worst case scenario' is toen geschetst op 4 miljoen euro volgens de indeling:

1.	Claim bouwtijdvertraging	1.600.000
2.	Kosten NV MVD	1.150.000
3.	Meerwerk aannemer	500.000
4.	Risico meerwerk detailengineering	350.000 – 750.000

Daarnaast is gemeld dat de gemeente/NV MVD in gesprek is over een zekerheidsstelling met de aannemer om zekerheid te krijgen over de afbouw van het filmtheater wanneer de raad instemt met extra krediet.

Sinds deze raadstafel zijn de kosten verder opgelopen door een benodigde oplossing voor de brandveiligheid van de akoestische ontkoppelingen. Die oplossing is gevonden, maar is wel duurder dan ingeschat vóór de raadstafel. De aannemer geeft aan dat deze post meerwerk oploopt tot € 950.000. Daarnaast is de planning van de detailengineering verder uitgelopen waardoor de aannemer €100.000 extra aan bouwtijdvertraging claimt (elke week vertraging brengt een claim van € 30.000 met zich mee).

Tijdens de raadstafel is ook gemeld dat de gemeente/NVMVD in gesprek is met de aannemer om te kijken of er een schikking op deze kosten mogelijk is of dat partijen kiezen voor een arbitrage.

Voorstel tot minnelijke schikking

De gemeente/NV MVD en de aannemer hebben overeenstemming over een concept schikking. Deze staat verwoord in een vaststellingsovereenkomst die u in de bijlage aantreft.

De concept schikking bestaat uit een voorstel voor de verdeling van de kosten voor bouwtijdvertraging, meerwerk en een zekerheidsstelling van de aannemer op de afbouw van het filmtheater. In het kort komt het concept erop neer dat de gemeente/NVMVD een bedrag van € 2,9 miljoen euro betaalt voor de kosten van meerwerk (€ 1.450.000) en bouwtijdvertraging (€ 1.190.000), aangevuld met de 'zekerheidsstelling' (€ 260.000). Naast de gevraagde bijdrage door de gemeente/NV MVD doet de aannemer ook een forse bijdrage door meerdere tonnen van zijn kosten af te boeken. De bouw van de Viking wordt daarmee voor de aannemer een verliesgevend project.

Daarnaast vraagt de NV MVD een bedrag van € 1.100.000 voor aanvulling post onvoorzien op basis van de risicoanalyse (400.000), en advieskosten en kosten projectmanagement tot einde bouw (700.000).

Als de raad instemt met deze schikking en het afbouwen van het filmtheater, komt het totaal daarmee op 4 miljoen euro. Dit komt overeen met een bedrag van € 160.000 (afrondding van 159.345 euro) aan structurele lasten vanaf het jaar ná oplevering.

Wat houdt de zekerheidsstelling garantie in?

De aannemer geeft een garantie op de maakbaarheid, inpasbaarheid en kwaliteit van het gebouw inclusief installaties. Ten opzichte van de aannemingsovereenkomst neemt de aannemer extra ontwerpverantwoordelijkheden over van de NV. Daarnaast doet de aannemer afstand van mogelijkheden tot claimen van meerwerk en bouwijdvertraging. De aannemer stemt er verder mee in de kosten voor alle wijzigingen in het ontwerp die nog voortkomen uit de uitwerking, op zich te nemen.

Als zekerstelling hiervoor vraagt de aannemer een bedrag van € 260.000. Verder staat de aannemer ervoor in dat het gebouw 11 maanden na de herstart van de bouw wordt opgeleverd. De boete uit het contract voor te laat opleveren blijft staan.

In het contract met de aannemer zit nu een bankgarantie van €350.000. Hiermee verkrijgt de NV MVD een zekerheid van de bank over de risico's van faillissement van de aannemer. Deze bankgarantie wordt in de vaststellingsovereenkomst verhoogd naar €600.000 en is direct opeisbaar.

De NV MVD en de aannemer hebben de afgelopen periode gezamenlijk een 2nd opinion laten uitvoeren naar de constructie van het gebouw. De 2nd opinion bevestigt dat de constructie van het gebouw stabiel en veilig is. De aansprakelijkheid voor het ontwerp van de hoofdconstructie blijft bij de constructeur van de NV. De NV MVD blijft ook verantwoordelijk voor de gestelde (akoestische) principes en eisen waaraan het gebouw moet voldoen. De aannemer is verantwoordelijk voor de maakbaarheid, volledigheid, inpasbaarheid en kwaliteit van het gebouw.

Ook blijft de NV MVD verantwoordelijk voor zogenaamde externe factoren zoals buitengewone weersomstandigheden, etc. en voor de vergunning van de luchtkanalen en installaties op het dak. De NV MVD blijft tevens verantwoordelijk voor het betalen van meerwerk in geval zij na het aangaan van de nieuwe overeenkomst besluit tot wijzigingen in het ontwerp.

Met het aangaan van de zekerheidsstelling is de NV MVD (en daarmee de gemeente) een aantal belangrijke risico's kwijt.

Stand van zaken vergunning luchtkanalen

Hiervoor is al aangegeven dat de NV MVD verantwoordelijk blijft voor het verkrijgen van de vergunning voor de luchtkanalen en installaties op het dak. Dat geldt voor het scenario waarbij de gemeenteraad instemt met de schikking en ook voor het scenario arbitrage. Op dit moment is de vergunning verstrekt door B&W. Op die verlening zijn 4 bezwaren binnengekomen.

De bezwaarschriftencommissie buigt zich nu over deze bezwaren. Dat doet ze eerst met het voeren van een gesprek met aanvrager en bezwaarmaker. Deze gesprekken zijn gepland in begin april. Mocht de commissie geen opmerkingen hebben op het verlenen van de vergunning, dan is het college van mening dat de NV MVD de opdracht kan verstrekken tot het aanbrengen van de kanalen en installaties. De bezwaarmakers kunnen hier desgewenst bij de rechter beroep tegen aantekenen, en ook bij de rechter een voorlopige voorziening aanvragen waarbij de vraag op tafel ligt of de NV MVD de kanalen mag laten aanbrengen, terwijl de beroepszaak tegen de vergunningverlening loopt. Al met al blijft deze vergunning met de lopende bezwaren een risico voor het aanbrengen van de kanalen en installaties en daarmee voor de afronding van het gebouw.

Mocht de bezwaren op de vergunning leiden tot het niet kunnen aanbrengen van de luchtkanalen dan leidt dit tot extra meerkosten. De hoogte van dit meerwerk, en daarmee de mogelijkheid om dit te dekken uit de post onvoorzien, hangt sterk af van de periode waarin de luchtkanalen niet kunnen worden aangebracht.

Is een bijdrage van de stichting de Viking mogelijk?

Dezelfde vraag speelde ook bij de eerdere aanvragen voor aanvullende kredieten. Bij de eerste vraag voor en besluitvorming over een aanvullend krediet in 2016 voor de bijzondere fundering heeft het bestuur van de stichting de Viking ingestemd met een bijdrage van €287.500. De gemeente verstrekt hiertoe een lening aan de NV MVD, die via de huur de rente hierop uit de exploitatie van de Viking terugkrijgt en deze op haar beurt weer afdraagt aan de gemeente.

Via dezelfde methodiek heeft de raad besloten voor een lening van €858.000 voor theatertechniek. De aflossing hiervan wordt verrekend via de huur. Naast deze hierboven geschetste bijdrage ziet de Stichting Viking geen andere mogelijkheden bij te dragen.

Recent heeft de raad van toezicht van de Stichting Viking aangegeven dat naar haar mening de exploitatiebijdrage van de gemeente moet worden verhoogd met ongeveer 300.000 per jaar. Dit bovenop de al toegezegde exploitatiesubsidie van 445.000 per jaar. Ons college neemt de afweging voor deze vraag voor een hogere bijdrage mee in de cultuurvisie. Deze wordt door uw raad later in het voorjaar en de vroege zomer behandeld. De besluitvorming hierover vindt dus niet plaats via dit raadsvoorstel.

Ketenpartners/ participatie

De raad van Toezicht van de stichting Viking is voorstander van het verstrekken van het extra krediet. Zij betreurt de problemen met de bouw en de oplopende kosten. Maar de raad van Toezicht blijft overtuigd dat het Filmtheater een waardevolle aanwinst wordt voor de gemeenschap.

Financiële consequenties

De extra kosten met een totaal van €4.000.000 worden in twee delen verstrekt aan de NV MVD voor de realisatie van de Viking; een deel in 2019 (ongeveer €2.000.000 met een rentelast van €50.000) kan in de bestaande begroting worden gedekt, dit vanwege de vrijvallende afschrijvingscomponent als gevolg van de reeds opgelopen vertraging).

Conform de gemeentelijke richtlijn activeren en afschrijven (annuitair afschrijven 40 jaar, rentepercentage 2,5%) komt de jaarlijkse kapitaallast op €160.000 (eigenlijk €159.345). Het structurele bedrag voor de Viking is nodig op 1 januari na de ingebruikname. Deze is voorzien voor 2020, wat betekent dat er per 2021 een structurele dekking nodig is uit de algemene middelen. In de voorjaarnota 2019 wordt een voorstel hiertoe opgenomen.

Betrokkenheid van de raad

De raad is het afgelopen jaar regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van de bouw en de problemen die hiermee gepaard gingen. Ook heeft de raad hierover meerdere raadsmededelingen ontvangen. Meest recent is de raad bijgepraat op 13 februari 2019.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp aanvullend krediet en voorstel tot schikking met de aannemer
Voorstelnummer 2019-000574
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 maart 2019, nummer 2019-000574.

BESLUIT

- 1 In te stemmen met een aanvullende investering van € 4.000.000 ter dekking van de onvoorziene meerkosten die voortvloeien uit een schikking met de Beheersmaatschappij Hegeman Nijverdal B.V. over de bouw van Viking Film&Theater, de kosten van de bouwtijdvertraging, de aanvulling van het budget project onvoorzien en de extra kosten voor advies en projectmanagement voor het project Viking dat door de van de NV Maatschappelijk Vastgoed wordt ontwikkeld;
- 2 Een krediet (in de vorm van aandelenkapitaal) te verstrekken van € 4.000.000 en de structurele kapitaallast van € 160.000 met ingang van 2021 ten laste te brengen van de algemene middelen en de besluitvorming daarover te betrekken bij de voorjaarsnota 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Aan college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Scheepvaartstraat 7a
Postbus 508
7411 MB Deventer
www.nvvestigingvastgoedmaatschappij.nl

Deventer, 22 maart 2019

Onderwerp: Verzoek om aanvullende investering en ondertekening vaststellingsovereenkomst project
nieuwbouw de Viking Film & Theater

Geacht college,

Binnen het project filmtheater De Viking is in 2018 een forse claim van de aannemer ontvangen. Ook de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (voortaan: NV MVD) heeft de aannemer voor diverse zaken aansprakelijk gesteld. U bent hierover reeds uitvoerig ingelicht. Met uw goedvinden zijn er gesprekken gevoerd met de aannemer om te onderzoeken of we hier op minnelijke wijze uit kunnen komen. Inmiddels is het zover dat er overeenstemming is bereikt over een concept schikking.

De projectleiding en ondergetekende zijn van mening dat hier een passende deal is uitgekomen en hiermee ook een solide basis is gelegd om het project succesvol te kunnen afronden. Naast de financiële en juridische perikelen, is namelijk ook een technische overeenstemming bereikt over de detailuitwerking voor de verdere afbouw. Hiervoor is afgelopen maanden een technische beoordeling uitgevoerd om de ontstane vraagstukken en onzekerheden aangaande de detaillering te onderzoeken en op te lossen. Deze informatie is ook gebruikt om met de aannemer tot de minnelijke schikking te kunnen komen en wederzijds vertrouwen te krijgen in de verdere afbouw. Het gehele ontwerp is doorgelicht en dit geeft ons nu het vertrouwen om door te kunnen gaan met de bouw.

Ik verzoek u hierbij conform onze statuten, artikel 15, goedkeuring te verlenen tot het ondertekenen van bijgaande vaststellingsovereenkomst.

De financiële consequenties van de schikking kunnen niet binnen de bestaande financiële kaders van dit project worden opgevangen. Om de Viking Film & Theater te kunnen afbouwen is een aanvullende financiering benodigd van 4.000.000 miljoen euro. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

- Meerwerk € 1.450.000,-
- Bouwtijdvertraging € 1.190.000,-
- 'Geen Gezeur Garantie' € 260.000,-
- Kosten NV MVD € 1.100.000,-

In bijlage 2 wordt dit bedrag nader toegelicht in een aangepaste stichtingskostenbegroting. Tevens treft u in de bijlage 3 een aangepaste meerjarenbegroting voor de Viking Film & Theater aan.

Ik verzoek u hierbij om een aanvullende bijdrage a 4.000.000,- euro om de Viking Film & Theater te kunnen afbouwen. De NV MVD zal het projectbudget verruimen met dit bedrag en hierop sturen in nauw overleg met de gemeente. De extra bijdrage zal zoals gebruikelijk worden verwerkt als extra aandelenkapitaal in de NV MVD, inclusief de daarbij behorende statutenwijziging.

In afwachting van uw reactie,

met vriendelijke groet,
NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer



Jan Kappers
Directeur NV MVD

- Bijlage 1 : Concept Vaststellingsovereenkomst minnelijke schikking met aannemer project De Viking Film & Theater
- Bijlage 2: aangepaste stichtingskostenbegroting d.d.22 maart 2019.
- Bijlage 3: Aangepaste meerjarenbegroting object De Viking Film & Theater d.d. 22 maart 2019.

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

CONCEPT

Partijen:

1. N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer, kantoorhoudende te Deventer (Scheepvaartstraat 7a, Deventer, bekend onder kamer van koophandel nummer: 380 21 942), vertegenwoordigd door [*****]

hierna te noemen: "Opdrachtgever",

en

2. Beheersmaatschappij Hegeman Nijverdal B.V., (KvK 08175876) vertegenwoordigd door [*****]

hierna te noemen: "Aannemer",

overwegende dat:

- Opdrachtgever en Aannemer op 19 december 2016 een overeenkomst van aanneming van werk hebben gesloten ("Aannemingsovereenkomst") betreffende de uitvoering van het werk realisatie van Film & Theater De Viking ("het Werk");
- over het Werk geschillen zijn gerezen tussen partijen die verband houden met de ontstane vertraging in het Werk, het doorlopen van een time-outperiode van 15 oktober 2018 tot 30 april 2019 en de daarin gemaakte engineeringkosten en de gevolgen van aanpassingen (meer-/minderwerk) in het Werk, zoals aan de orde gekomen tijdens de time-outperiode en meer-/minderwerk in zijn algemeenheid;
- voornoemde geschillen een goede samenwerking tussen Partijen in de weg staan;
- Partijen met elkaar in overleg zijn getreden met als doel afspraken te maken teneinde deze geschillen te beëindigen;
- Partijen bereid zijn om – zonder enige erkenning van elkaars standpunten over en weer – een compromis te sluiten ter beëindiging van deze geschillen en de afgesproken minnelijke regeling in deze vaststellingsovereenkomst wensen vast te leggen.

En komen overeen:

Artikel 1 Voorbehoud

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud goedkeuring college van B&W van de gemeente Deventer en ter beschikking stelling van de financiële

middelen door de gemeente Deventer die Opdrachtgever nodig heeft om aan deze overeenkomst te voldoen. Opdrachtgever sluit onderhavige overeenkomst niet zonder deze goedkeuring en ter beschikking stelling van financiële middelen.

2. Partijen erkennen de over en weer ingenomen standpunten ten aanzien van de verdragingsclaims van Aannemer niet. Op de inhoud van deze overeenkomst kan in rechte of in arbitrage nimmer een beroep worden gedaan, mocht de overeenkomst niet worden gesloten.

Artikel 2 Meer-/minderwerk

1. In verband met de meer-/minderwerkaanspraken als vermeld op de meer-/minderwerklijst d.d. [****] (bijlage A) betaalt Opdrachtgever aan Aannemer een totaalbedrag van **EUR 1.450.000,=**, zegge één miljoen vierhonderdvijftigduizend euro, exclusief BTW.
2. De verrekening van het meerwerk van reeds uitgevoerd meerwerk (in bijlage A aangemerkt met de kleur groen), geschiedt binnen 10 dagen na ondertekening van onderhavige overeenkomst.
3. De verrekening van het nog uit te voeren meerwerk (in bijlage A aangemerkt met de kleur geel), geschiedt steeds ineens na voltooiing van het betreffende meerwerk en de technische acceptatie daarvan door Opdrachtgever.
4. Alle stelposten die in de Aannemingsovereenkomst (inclusief bestekken) staan opgenomen, zijn onderdeel gaan uitmaken van de meer-/minderwerkverrekening als omschreven in onderhavige overeenkomst waarvoor vaste prijzen zijn overeengekomen. Daarmee zijn er geen stelposten meer en komt Aannemer geen beroep toe op paragraaf 37 UAV 2012 betreffende verrekening op stelposten.
5. Indien vanwege de bezwaarprocedures in verband met de hoogte van het bouwwerk en de gevels, de gemeente Deventer besluit dat de gevels verlaagd dient te worden, dan verlaagt Aannemer deze gevel op eerste schriftelijk verzoek van Opdrachtgever binnen een redelijke termijn, zonder daarvoor meerwerk of kosten in rekening te brengen bij Opdrachtgever, mits Opdrachtgever daartoe uiterlijk eind 1 juni 2019 verzoekt.

Artikel 3 Verdragingsclaims, kostenclaims engineering over en weer

1. Opdrachtgever verleent aan Aannemer termijnsverlenging tot 3 april 2020 in verband met alle extra engineering en daaruit voortvloeiend meerwerk en vertraging die in het kader van de uitvoering van het Werk is ontstaan en eventueel nog zal ontstaan. Opdrachtgever zal over de periode tot 3 april 2020 geen contractuele boetes als bedoeld in artikel 12a Aannemingsovereenkomst opleggen aan Aannemer. Indien Aannemer het Werk later oplevert dan deze datum 3 april 2020, heeft Opdrachtgever het recht contractuele boetes te verrekenen conform de Aannemingsovereenkomst.
2. Opdrachtgever betaalt aan Aannemer een bedrag van **EUR 1.190.000,=** zegge één miljoen honderdnegentigduizend euro, exclusief BTW, als schadevergoeding in verband met de in lid 1 bedoelde vertraging in de uitvoering van het Werk. Partijen gaan ervan uit dat over het door Opdrachtgever aan Aannemer te betalen bedrag geen BTW verschuldigd is. Indien zou blijken dat er wel BTW verschuldigd is, is dat voor rekening van Opdrachtgever.

3. Opdrachtgever betaalt het in lid 2 genoemde bedrag aan Aannemer in termijnen, op basis van onderstaand termijnschema:
 - o Deel 1, bedrag EUR 700.000 na bereiken milestone herstart bouw;
 - o Deel 2, bedrag EUR 250.000 bij milestone x uit het toetsingsplan;
 - o Deel 3, bedrag EUR 240.000 na bereiken milestone eindoplevering Werk
4. Steeds indien Aannemer meent dat hij vanwege het behalen van een milestone als bedoeld in het vorige lid, recht heeft op betaling van een termijn, meldt Aannemer dit schriftelijk aan Opdrachtgever en vindt conform de procedure uit paragraaf 40 UAV 2012 opnemng van het uitgevoerde gedeelte van het Werk plaats. Paragraaf 40 UAV 2012 is op deze situatie van toepassing, met dien verstande dat de betalingstermijn voor betaling van de in dit artikel genoemde bedragen 30 kalenderdagen bedraagt.
5. Aannemer herstart het (volledige) Werk uiterlijk op 1 mei 2019. Aannemer dient uiterlijk op 3 april 2019 een geactualiseerd algemeen tijdschema in bij Opdrachtgever conform paragraaf 26 UAV 2012, waarna Opdrachtgever zo spoedig mogelijk beslist omtrent de goedkeuring van dit algemeen tijdschema.

Artikel 4 Garanties

1. De garanties uit de gesloten Aannemingsovereenkomst blijven van toepassing.
2. Aannemer garandeert daarnaast dat het Werk, zoals uitgeëngineerd in de tekeningen en documenten (lijst, bijlage B), realiseerbaar is conform de Aannemingsovereenkomst, paragrafen *** bouwkundig bestek, het installatiebestek, de vigerende normen en richtlijnen en eisen van goed en deugdelijk werk. Aannemer heeft de (concept) details die deel uitmaken van het voormelde, op maakbaarheid, kosten en planning gecontroleerd. Indien Aannemer meer werk moet verrichten dan blijkt uit genoemde tekeningen en documenten (lijst, bijlage B) om aan de in dit lid genoemde eisen te voldoen, dan komt dit geheel voor rekening en risico van Aannemer.
3. Opdrachtgever heeft de (concept) details (lijst, bijlage B) door haar adviseurs op o.a. akoestische, brandwerendeisen en bouwfysische eisen laten controleren. De resultaten hiervan staan opgenomen in de rapporten [**, ** en **] (overzicht, zie bijlage C). Hegeman onderschrijft de conclusies uit deze rapporten.
4. Aannemer heeft het deel van het Werk dat tot aan het moment van de algehele herstart per 1 mei 2019 gerealiseerd is, afdoende gecontroleerd. Aannemer heeft daarbij geconstateerd dat in het tot op heden gebouwde deel van het Werk geen afwijkingen aan de orde zijn die betekenen dat hetgeen is uitgeëngineerd in tekeningen en documenten (lijst, bijlage B) op het reeds gebouwde deel van het Werk niet zou aansluiten en garandeert de maakbaarheid en kwaliteit conform de in het tweede lid van dit artikel genoemde eisen, in aansluiting op het reeds gebouwde deel van het Werk.
5. Aannemer is ten aanzien van alle onderdelen integraal verantwoordelijk voor het ontwerp en de uitvoering en Aannemer garandeert de maakbaarheid, inpasbaarheid en kwaliteit van de onderdelen, conform de eisen als vermeld in het tweede lid van dit artikel. Een uitzondering hierop is het ontwerp van de hoofddraagconstructie zoals vastgelegd in de documenten [***] van Volantis, de akoestische uitgangspunten voor het ontwerp zoals vastgelegd in de documenten [***] van LBP en de extra ontwerp wensen van de gebruikers.

6. Ten aanzien van de punten als vermeld op de afwijkingenlijst (lijst, zie bijlage D) hebben partijen gezamenlijk vastgesteld dat sprake is van een afwijking van de eisen in het tweede lid van dit artikel welke afwijking Opdrachtgever accepteert.
7. Opdrachtgever betaalt aan Annemer een bedrag van **EUR 260.000,-**, zegge tweehonderd zestig duizend euro, exclusief BTW, in verband met de in dit artikel genoemde garanties en de daarbij behorende kwaliteitsborging. Opdrachtgever voldoet dit bedrag naar rato te verdelen over de maanden tot milestone eindoplevering Werk

Artikel 5 Kwaliteitsborging

1. Annemer is verantwoordelijk voor de kwaliteitsbeheersing van alle werkzaamheden en voor de beheersing van de kwaliteit van de resultaten van de werkzaamheden. Annemer dient aan te tonen dat het Werk ten tijde van de oplevering en gedurende de garantieperiodes voldoet aan de eisen als genoemd in artikel 4 lid 2. Annemer stelt hiervoor een projectkwaliteitsplan op en dient dit uiterlijk op 3 april 2019 ter goedkeuring bij Opdrachtgever in. Het goedgekeurde projectkwaliteitsplan maakt deel uit van de contractstukken, behorende bij de Aannemingsovereenkomst en onderhavige overeenkomst (bijlage E).
2. Annemer stelt een toetsing- en keuringsplan uitvoeringswerkzaamheden op en dient dit uiterlijk op 3 april 2019 ter goedkeuring bij Opdrachtgever in. Met de resultaten van de keuringen waarin het plan voorziet, dient Annemer aan te tonen dat de uitvoeringswerkzaamheden en resultaten daarvan voldoen aan de eisen als vermeld in artikel 4 lid 2 van onderhavige overeenkomst. Het goedgekeurde toetsingsplan maakt deel uit van de contractstukken, behorende bij de Aannemingsovereenkomst en onderhavige overeenkomst (bijlage F). In dit toetsing- en keuringsplan dient in ieder geval opgenomen te zijn een rol voor de adviseurs LBP en SeARCH.
3. Annemer maakt met bekwame spoed na de uitvoering van een in het toetsing- en keuringsplan voorziene keuring, de resultaten daarvan schriftelijk kenbaar aan Opdrachtgever, tenzij in overleg tussen partijen een termijn is overeengekomen.
4. Opdrachtgever is bevoegd om in het hiervoor genoemde toetsing- en keuringsplan stop- en bijwoonpunten te vermelden met daaraan desgewenst gekoppeld een verplichte acceptatie van Opdrachtgever, alvorens Annemer verder kan met de werkzaamheden. Annemer stelt Opdrachtgever tevoren schriftelijk in kennis van het tijdstip waarop een stop- en bijwoonpunt wordt bereikt. Annemer blijft verantwoordelijk voor het resultaat. Op Opdrachtgever rust enkel de verplichting tekortkomingen schriftelijk aan Annemer te vermelden indien Opdrachtgever die daadwerkelijk heeft opgemerkt.
5. Annemer stelt een risico- en beheersingsplan op en dient dit uiterlijk op 3 april 2019 ter goedkeuring bij Opdrachtgever in. Het goedgekeurde plan maakt deel uit van de contractstukken, behorende bij de Aannemingsovereenkomst en onderhavige overeenkomst (bijlage G).
6. Annemer stelt een BLVC (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie plan) op en dient dit uiterlijk op 3 april 2019 ter goedkeuring bij Opdrachtgever in. Het goedgekeurde plan maakt deel uit van de contractstukken, behorende bij de Aannemingsovereenkomst en onderhavige overeenkomst (bijlage H).
7. Alle kosten van advies, toetsing, controle en validatie in het kader van de in dit artikel bedoelde kwaliteitsborging door Annemer, zijn tot en met de oplevering van

het Werk geheel voor rekening van Annemer, ook indien deze advisering wordt verricht door adviseurs zoals onder meer, LBP en SeARCH.

Artikel 6 Afstand van recht

1. Annemer doet afstand van zijn ingediende claims in verband met vertraging en alle daarin genoemde omstandigheden en doet afstand van zijn recht om in de toekomst vertragingsschade of kostenvergoeding vanwege een reeds ontstane of toekomstige vertraging, in welke vorm dan ook, op Opdrachtgever te verhalen. Deze afstand geldt niet in de situaties waar Opdrachtgever conform artikel 4 lid 5 nog verantwoordelijkheid draagt voor het ontwerp.
2. Annemer heeft in verband met scope-/meerwerkdiscussies of -aanspraken waarmee Annemer bekend had kunnen zijn op het moment van ondertekening van onderhavige overeenkomst, die niet staan vermeld op de meer-/minderwerklijst d.d. [***] (bijlage A), niets van Opdrachtgever te vorderen. Annemer doet daarnaast uitdrukkelijk afstand van zijn eventuele (toekomstige) rechten op (een) vergoeding(en) in verband met meerwerk. Deze afstand geldt niet in de situaties waar Opdrachtgever conform artikel 4 lid 5 nog verantwoordelijkheid draagt voor het ontwerp.
3. Er zal in het Werk enkel nog ruimte zijn voor vergoeding van meerwerk, en wel uitsluitend indien sprake is van meerwerk waartoe Opdrachtgever het initiatief heeft genomen, bijvoorbeeld vanwege extra wensen, welk meerwerk ook schriftelijk voor de start van de uitvoering daarvan door Opdrachtgever aan Annemer is opgedragen.

Artikel 7 Zekerheidstelling

1. Annemer verstrekt Opdrachtgever voorafgaand aan ondertekening van onderhavige overeenkomst zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de Aannemingsovereenkomst en onderhavige overeenkomst, in de vorm van een onherroepelijke en direct afroepbare bankgarantie (on first demand) van een te goeder naam en faam bekend staande bancaire instelling ter hoogte van EUR 600.000,=, zegge zeshonderdduizend euro, welke tevens af te roepen is in geval van faillissement van Annemer.
2. De hoogte wordt op milestone x uit het toetsingsplan verlaagd naar EUR 400.000,= (zegge vierhonderdduizend euro), welke zekerheid van kracht blijft tot het tijdstip waarop Opdrachtgever overeenkomstig paragraaf 11 lid 6 UAV 2012 heeft geconstateerd dat Annemer aan zijn verplichtingen uit de onderhoudstermijn heeft voldaan. De hoogte van de zekerheid kan worden verlaagd tot EUR 150.000,= (zegge honderdvijftig duizend euro) op het tijdstip waarop het Werk als opgeleverd wordt beschouwd met dien verstande dat, indien sprake is van kleine gebreken als bedoeld in paragraaf 9 lid 1 UAV 2012 de zekerheid ter hoogte van EUR 400.000,= (zegge vierhonderdduizend euro) van kracht blijft tot het tijdstip waarop de Annemer deze gebreken heeft hersteld.
3. Opdrachtgever kan na ontvangst van bovengenoemde bankgarantie geen beroep meer doen op de oude (bij aanvang van het werk door Annemer verstrekte) bankgarantie van EUR 308.125,50. Opdrachtgever zal de oude bankgarantie binnen 5 werkdagen na ontvangst van nieuwe bankgarantie conform het eerste lid van dit artikel, aan Annemer retourneren.

Artikel 8 Finale kwijting, vaststellingsovereenkomst

1. Partijen verlenen elkaar finale kwijting over en weer ten aanzien van al hetgeen zij menen of meenden van elkaar te vorderen te hebben uit hoofde van of voortvloeiende uit de in deze overeenkomst omschreven geschilpunten.
2. Deze overeenkomst is een Vaststellingsovereenkomst ter beëindiging van een geschil in de zin van artikel 7:900 e.v. BW.

Artikel 9 Overige bepalingen

1. Indien een bepaling van deze Vaststellingsovereenkomst ongeldig of niet-afdwingbaar zou zijn, laat dit de geldigheid of afdwingbaarheid van enige andere bepaling van deze Vaststellingsovereenkomst onverlet. Een dergelijke ongeldige of niet-afdwingbare bepaling zal worden vervangen of geacht worden te zijn vervangen door een bepaling die geacht wordt geldig en afdwingbaar te zijn en waarvan de interpretatie de strekking van de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk benadert.
2. Deze Vaststellingsovereenkomst kan in meerdere exemplaren worden ondertekend. Overhandiging van een ondertekend exemplaar van deze vaststellingsovereenkomst per fax of PDF-bestand geldt als overhandiging van een origineel ondertekend exemplaar van deze overeenkomst.
3. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht deze Vaststellingsovereenkomst te ontbinden of te vernietigen.
4. Deze Vaststellingsovereenkomst alsmede alle daaruit voortvloeiende rechtsverhoudingen zullen uitsluitend worden beheerst door Nederlands recht.
5. De Raad van Arbitrage voor de Bouw is bij uitsluiting bevoegd geschillen die verband houden met deze Vaststellingsovereenkomst te beslechten.
6. Partijen zullen gezamenlijk een persverklaring afgeven, over de inhoud waarvan partijen en de gemeente Deventer in alle redelijkheid, rekening houdend met elkaars belangen, overeenstemming dienen te bereiken. Opdrachtgever zal ter goedkeuring aan Aannemer een concepttekst voor deze persverklaring die reeds met de gemeente Deventer is afgestemd, voorleggen. Aannemer deelt binnen twee werkdagen daarna aan Opdrachtgever schriftelijk mee of zij deze concepttekst goedkeurt. Indien Aannemer deze niet goedkeurt, doet zij dat schriftelijk gemotiveerd, waarna partijen onverwijld in overleg treden om tot een gezamenlijk gedragen persverklaring te komen. Indien Aannemer niet binnen de hiervoor genoemde termijn van twee werkdagen schriftelijk reageert, mag Opdrachtgever erop vertrouwen dat Aannemer de concepttekst heeft goedgekeurd en staat het Opdrachtgever vrij over te gaan tot publicatie daarvan. Aannemer onthoudt haar goedkeuring niet op onredelijke gronden.
7. Opdrachtgever informeert de Gemeente Deventer over de inhoud van onderhavige overeenkomst en verstrekt een afschrift daarvan aan de Gemeente. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente Deventer de inhoud of een deel van de inhoud openbaar zou kunnen maken. Partijen doen verder zelf geen mededelingen aan derden over de onderhandelingen en het sluiten van onderhavige overeenkomst of de inhoud daarvan en zullen de overeenkomst zelf niet aan andere derden dan de gemeente Deventer ter beschikking stellen, tenzij (i) de andere partij hiervoor schriftelijk toestemming verleent, waarbij toestemming niet op onredelijke gronden zal worden onthouden; (ii) er een wettelijke of door de rechter opgelegde verplichting

bestaat tot openbaarmaking van informatie omtrent de overeenkomst of tot het overleggen van een afschrift van de overeenkomst.

Deze vaststellingsovereenkomst is in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Deventer,

N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Beheersmaatschappij Hegeman Nijverdal B.V.

Datum: _____

Datum:

Naam: _____

Naam:

Bijlagen:

-
- Bijlage A : meer-/minderwerklijst d.d. [***]
- Bijlage B : overzichtslijst ontwerp-/engineeringdocumenten en (concept)details time-outperiode
- Bijlage C : overzichtslijst rapportages time-outperiode
- Bijlage D : afwijkingenlijst d.d. [****]
- Bijlage E : goedgekeurde projectkwaliteitsplan
- Bijlage F : goedgekeurd keurings- en toetsingsplan
- Bijlage G: goedgekeurd risico- en beheersingsplan
- Bijlage H: goedgekeurd BLVC-plan

Gecomprimeerde projectbegroting Viking Film&Theater NV MVD		Bedrag
Initiële Projectsom		10.058.000
Mutatie begroting Definitief ontwerp	175.000	
Af; inzet rente-inkomsten	<u>(175.000)</u>	-
Mutatie begroting Technisch ontwerp	138.000	
Af; inzet rente-inkomsten	<u>(138.000)</u>	-
Mutatie begroting fundering	1.550.000	
Af; inzet rente-inkomsten	<u>(50.000)</u>	1.500.000
Mutatie begroting prijsvorming	27.410	
Af; inzet rente-inkomsten	<u>(27.410)</u>	-
Theatertechniek		858.000
Mutatie projectsom 2017	910.000	
Af; inzet rente-inkomsten	<u>(82.000)</u>	828.000
Mutatie projectsom 2018		1.226.000
Mutatie projectsom 2019		4.000.000
		18.470.000

Gemeentelijke financiering		Bedrag
Bijdrage provincie		
Enmalige bijdrage provincie	5.000.000	Provincie; eenmalige bijdrage
Kredieten		
Bijdrage initiële investering gemeente Deventer	5.058.000	Structureel (177.000) tlv algemene middelen
Aanvullende investering fundering	1.012.500	Structureel (40.500) taakstelling programma EKC
Aanvullende investering onvoorziene kosten (2017)	828.000	Structureel (34.000) tlv algemene middelen
Aanvullende investering onvoorziene kosten (2018)	1.226.000	Structureel (50.497) tlv algemene middelen
Aanvullende investering onvoorziene kosten (2019)	4.000.000	Structureel (159.345) tlv algemene middelen
Eenmalig		
Aanvullende investering fundering	200.000	Enmalig gedekt uit structurele stelpost (stelpost verhoging subsidie Filmtheater bij ingebruikname)
Leningen		
Lening theatertechniek	858.000	Lening NV MVD (dekking huur Stichting Filmtheater)
Aanvullende investering fundering	287.500	Lening aan NV MVD (dekking huur Stichting Filmtheater)
Totaal gemeentelijke financiering	18.470.000	

Parkeeropgave		
Parkeeropgave	1.134.750	Structureel (46.740) ten laste van de Parkeerexploitatie
Fietsparkeren	40.000	Enmalig: Reserve Gemeentebrede investeringen (RGI)

Begroting Filmtheater

	Begroting 1-7-2017	Wijziging Begroting	EXTRA Budget	Begroting 22-3-2019
Bouwkundige kosten:	€ 6.152.510			€ 6.152.510
Armaturen	€ 170.000			€ 170.000
Gondels + schaarlift	€ 275.000			€ 275.000
Wandbespanning	€ 40.000			€ 40.000
				€ -
Funderingsproblematiek overige kosten	€ 481.276	€ 8.000		€ 489.276
				€ -
Hegeman Meerwerk	€ 774.226	€ -190.000	€ 1.450.000	€ 2.034.226
Hegeman Bouwtijdverlenging	€ 340.000		€ 1.190.000	€ 1.530.000
Meerwerk honoraria	€ 547.180	€ 112.000	€ 1.050.000	€ 1.709.180
Meerwerk overig	€ 196.594	€ -10.000	€ 260.000	€ 446.594
				€ -
Bouwrijp maken	€ 446.047			€ 446.047
				€ -
Bijkomende kosten honoraria:	€ 1.161.442	€ 80.000		€ 1.241.442
				€ -
Bijkomende overige Kosten:	€ 527.950			€ 527.950
				€ -
Onvoorzien	€ 350.000		€ 50.000	€ 400.000
				€ -
Theaterinrichting/vaste inrichting	€ 1.030.185			€ 1.030.185
				€ -
Verwerving locatie	€ 2.450.000			€ 2.450.000
				€ -
TOTAAL	€ 14.942.410	€ -	€ 4.000.000	€ 18.942.410

DEKKING:

Rentinkomsten NV	€ 472.410
Bijdragen gemeente	€ 18.470.000
	€ 18.942.410

VIKING

OPBRENGSTEN	percentag jaarlijkse		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	huur/st.k stijging								
Vking	1,00%		79900	80699	81506	82321	83144	83976	84815
Viking Extra	1,00%		88210	89092	89983	90883	91792	92710	93637
Totaal			168110	169791	171489	173204	174936	176685	178452
KOSTEN									
Reserve groot onderhoud	20%		33622	33958	34298	34641	34987	35337	35690
Reserve theatertechniek			21965	22847	23738	24638	25547	26465	27392
Klein onderhoud + beheer	15%		25217	25469	25723	25981	26240	26503	26768
OZB/Waterschap	0,1%	2%	15000	15300	15606	15918	16236	16561	16892
Verzekeringen	0,1%	2%	10000	10200	10404	10612	10824	11041	11262
Overige Huisvestingsk.	2%		3362	3396	3430	3464	3499	3534	3569
Organisatiekosten		2%	16000	16320	16646	16979	17319	17665	18019
Rente lening	4%		45820	45003	44153	43270	42351	41395	40401
Rente Cash flow	1%		0	-323	-655	-996	-1346	-1605	-1872
Totaal			170986	172170	173344	174507	175658	176896	178120
Resultaat			-2876	-2379	-1855	-1303	-722	-210	332
Afschrijvingen	2,0%		-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250
Netto resultaat			-347126	-346629	-346105	-345553	-344972	-344460	-343918

VIKING

Cash flow:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Opbrengsten	168110	169791	171489	173204	174936	176685	178452
Kosten(excl. afschrijv/reserve)	-115399	-115365	-115308	-115228	-115124	-115094	-115038
Opname Res. Groot Onderh.	0	0	0	0	-10000	-10000	-10000
Opname reserve theatertechniek							
Aflossing lening	-20425	-21242	-22092	-22975	-23894	-24850	-25844
Tekort/overschot	32286	33184	34089	35000	25918	26741	27570
Financieringslasten	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245

VIKING

BALANS	1-1-2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Balansactiva:								
Gebouw + inrichting	15745000	15400750	15056500	14712250	14368000	14023750	13679500	13335250
Balanspassiva:								
Aandelenkapitaal	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500
Reserve	0	-347126	-693755	-1039860	-1385412	-1730384	-2074845	-2418763
Reserve onderhoud	0	33622	67580	101878	136519	161506	186843	212533
Reserve theatertechniek	0	21965	44812	68550	93188	118735	145199	172591
Lening	1145500	1125075	1103833	1081741	1058766	1034872	1010021	984177
Cash flow	0	-32286	-65471	-99560	-134560	-160478	-187219	-214789
Totaal	15745000	15400750	15056500	14712250	14368000	14023750	13679500	13335250

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	TOTAAL
85664	86520	87385	88259	89142	90033	90934	91843	92761	93689	94626	1567218
94573	95519	96474	97439	98413	99397	100391	101395	102409	103433	104467	1730217
180237	182039	183859	185698	187555	189431	191325	193238	195170	197122	199093	3297435
36047	36408	36772	37140	37511	37886	38265	38648	39034	39424	39819	659487
28328	29274	30229	31194	32168	33152	34146	35150	36164	37188	38222	537807
27036	27306	27579	27855	28133	28415	28699	28986	29276	29568	29864	494615
17230	17575	17926	18285	18651	19024	19404	19792	20188	20592	21004	321185
11487	11717	11951	12190	12434	12682	12936	13195	13459	13728	14002	214123
3605	3641	3677	3714	3751	3789	3826	3865	3903	3942	3982	65949
18379	18747	19121	19504	19894	20292	20698	21112	21534	21965	22404	0
39367	38292	37174	36011	34802	33544	32236	30876	29461	27989	26459	342597
-2148	-2432	-2724	-1625	-1920	-2224	-2536	-2857	-786	-1099	-1421	0
179331	180526	181705	184267	185423	186559	187674	188766	192233	193298	194335	668602
906	1513	2154	1431	2132	2871	3651	4473	2938	3825	4758	-28569
-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-6196500
-343344	-342737	-342096	-342819	-342118	-341379	-340599	-339777	-341312	-340425	-339492	-6174861

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	TOTAAL
180237	182039	183859	185698	187555	189431	191325	193238	195170	197122	199093	3297435
-114956	-114845	-114704	-115933	-115744	-115521	-115263	-114968	-117035	-116685	-116294	-2078502
-10000	-10000	-50000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-270000
		-100000					-150000				-250000
											0
-26878	-27953	-29071	-30234	-31443	-32701	-34009	-35369	-36784	-38256	-39786	-523808
28403	29241	-109916	29531	30368	31209	32053	-207099	31352	32182	33014	175125
66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
12991000	12646750	12302500	11958250	11614000	11269750	10925500	10581250	10237000	9892750	9548500
14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500
-2762107	-3104844	-3446940	-3789759	-4131877	-4473255	-4813854	-5153632	-5494944	-5835369	-6174861
238581	264989	251761	278900	306411	334297	362562	301210	330244	359668	389487
200919	230193	160422	191615	223784	256936	291082	176232	212396	249584	287807
957299	929346	900275	870041	838598	805897	771888	736518	699734	661478	621692
-243192	-272434	-162517	-192048	-222416	-253625	-285678	-78578	-109930	-142112	-175125
12991000	12646750	12302500	11958250	11614000	11269750	10925500	10581250	10237000	9892750	9548500

VIKING

2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
95572	96528	97493	98468	99453	100447	101452	102466	103491	104526	105571	106627	107693
105512	106567	107633	108709	109796	110894	112003	113123	114255	115397	116551	117717	118894
201084	203095	205126	207177	209249	211342	213455	215590	217746	219923	222122	224343	226587
40217	40619	41025	41435	41850	42268	42691	43118	43549	43985	44424	44869	45317
39267	40322	41388	42464	43551	44649	45758	46878	48010	49152	50306	51472	52649
30163	30464	30769	31077	31387	31701	32018	32338	32662	32988	33318	33652	33988
21424	21852	22289	22735	23190	23653	24127	24609	25101	25603	26115	26638	27170
14282	14568	14859	15157	15460	15769	16084	16406	16734	17069	17410	17758	18114
4022	4062	4103	4144	4185	4227	4269	4312	4355	4398	4442	4487	4532
22852	23309	23775	24251	24736	25230	25735	26250	26775	27310	27856	28414	28982
24868	23213	21491	19701	17839	15903	13890	11795	9617	7352	4996	2547	-1
-1751	-2090	-37	-368	-707	-1055	-1410	1126	783	432	73	-294	-668
195343	196320	199663	200596	201491	202347	203162	206832	207586	208290	208943	209541	276329
5741	6776	5463	6582	7758	8995	10293	8757	10160	11633	13179	14802	-49742
-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250
-338509	-337474	-338787	-337668	-336492	-335255	-333957	-335493	-334090	-332617	-331071	-329448	-393992

VIKING

2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
201084	203095	205126	207177	209249	211342	213455	215590	217746	219923	222122	224343	226587
-115859	-115378	-117250	-116696	-116090	-115429	-114712	-116836	-116027	-115153	-114212	-113201	-112116
-10000	-100000	-10000	-10000	-10000	-10000	-150000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-9999
	-150000					-150000						
-41377	-43032	-44754	-46544	-48406	-50342	-52355	-54450	-56628	-58893	-61249	-63698	0
33848	-205316	33122	33938	34754	35570	-253613	34304	35091	35877	36661	37444	104472
66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66246

2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
9204250	8860000	8515750	8171500	7827250	7483000	7138750	6794500	6450250	6106000	5761750	5417500	5073250
14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500
-6513370	-6850844	-7189631	-7527299	-7863791	-8199047	-8533003	-8868496	-9202586	-9535203	-9866273	-10195721	-10589713
419704	360323	391348	422784	454634	486902	379593	412711	446260	480244	514669	549538	584856
327074	217396	258784	301249	344800	389449	285208	332086	380096	429248	479554	531025	649920
580315	537283	492529	445985	397580	347238	294882	240433	183805	124912	63664	-35	-35
-208974	-3658	-36780	-70718	-105472	-141042	112570	78266	43175	7298	-29363	-66807	-171279
9204250	8860000	8515750	8171500	7827250	7483000	7138750	6794500	6450250	6106000	5761750	5417500	5073250

2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	TOTAAL
108770	109858	110956	112066	113187	114318	115462	116616	117782	3906021
120083	121284	122496	123721	124959	126208	127470	128745	130032	4312267
228853	231141	233453	235787	238145	240527	242932	245361	247815	8218288
45771	46228	46691	47157	47629	48105	48586	49072	49563	1643658
120084	121285	122498	123723	124960	126210	127472	128746	130034	2324931
34328	34671	35018	35368	35722	36079	36440	36804	37172	1232743
27714	28268	28833	29410	29998	30598	31210	31834	32471	906030
18476	18845	19222	19607	19999	20399	20807	21223	21647	604020
4577	4623	4669	4716	4763	4811	4859	4907	4956	164366
29561	30153	30756	31371	31998	32638	33291	33957	34636	966432
-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	841801
-1713	-2772	-3845	-4934	-6036	-7153	-8285	-9431	-10592	-89296
278797	281300	283840	286417	289032	291685	294378	297112	299887	8594684
-49944	-50159	-50387	-50630	-50886	-51159	-51446	-51751	-52072	-376396
-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-344250	-13770000
-394194	-394409	-394637	-394880	-395136	-395409	-395696	-396001	-396322	-14146396

2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	TOTAAL
228853	231141	233453	235787	238145	240527	242932	245361	247815	8218288
-112942	-113787	-114652	-115537	-116443	-117370	-118320	-119293	-120290	-4626096
-9998	-9997	-9996	-9995	-9994	-9993	-9992	-9991	-9990	-719945
0	0	0	0	0	0	0	0	0	-550000
0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1145535
105913	107357	108805	110256	111708	113163	114620	116077	117535	1176713

66247	66248	66249	66250	66251	66252	66253	66254	66255
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
4729000	4384750	4040500	3696250	3352000	3007750	2663500	2319250	1975000
14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500	14599500
-10983907	-11378315	-11772953	-12167832	-12562969	-12958377	-13354074	-13750074	-14146396
620629	656860	693554	730717	768352	806464	845058	884140	923713
770005	891289	1013787	1137510	1262470	1388679	1516151	1644897	1774931
-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35
-277192	-384549	-493354	-603610	-715318	-828481	-943101	-1059178	-1176713
4729000	4384750	4040500	3696250	3352000	3007750	2663500	2319250	1975000

Viking toelichting meerjarenraming:

Inkomsten

De huren worden jaarlijks verhoogd met 1%. Volgens het huurcontract wordt de CBS index gehanteerd.

De huurafspraken zijn gemaakt in 2014/2015. Mogelijk dient de huur met terugwerkende kracht te worden geïndexeerd indien pas wordt opgeleverd in 2020.

Afschrijvingen

Op het gebouw wordt 2,5% per jaar afgeschreven.

De restwaarde na 40 jaar bedraagt € 1.975.000.

Groot onderhoud

Per jaar wordt 20% van de huur gereserveerd ten gunste van de reserve groot onderhoud.

Hier wordt onder andere schilderwerk en vervanging van installaties uit betaald.

Na oplevering van het gebouw zal een MJOP worden opgesteld.

Onderhoud theatertechniek

Jaarlijks reserveert de NV voor vervanging van de theatertechniek.

In overleg met de huurder zal een planning voor vervanging worden opgesteld, die past binnen de post reserve theatertechniek.

Klein onderhoud en beheer

Voor jaarlijks klein onderhoud en beheer wordt per jaar 15% van de huur opgevoerd.

Herinvesteringsreserve

Jaarlijks wordt 2% van de huur gereserveerd voor een herinvestering na 20 jaar.

Mogelijk kunnen dan gebruiksmogelijkheden van het gebouw worden aangepast.

Een en ander kan plaats vinden in combinatie met groot onderhoud.

OZB en Waterschap

Voor OZB is 1 promille van de stichtingskosten opgenomen.

Verzekering

Voor de verzekering is 1 promille van de herbouwwaarde opgenomen.

Organisatiekosten

Onder organisatiekosten zijn de verhuurderkosten en management opgenomen.

Financiering

De gemeente brengt een aandelenkapitaal in van € 14.599.500.

Derhalve dient er een lening van € 1.145.500 te worden afgesloten.

Deze lening is opgenomen tegen de gemeentelijke omslagrente ad 4%.

De lening wordt afgelost in 30 jaar wordt afgelost t.b.v. de theatertechniek.

PERSBERICHT
29 maart 2019

Voorstel Viking: schikken met zekerheidsstelling

Het college van burgemeester en wethouders stelt aan de raad voor in te stemmen met een schikking tussen aannemer Hegeman en de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (MVD) over de bouwkosten van Viking Film & Theater. Er is een investering van 4 miljoen euro nodig om het filmtheater af te bouwen. Het college maakt ook andere scenario's inzichtelijk, zodat de raad een gewogen keuze kan maken.

“Het was voor alle partijen bijzonder vervelend dat er tijdens de bouw opnieuw grote problemen aan het licht kwamen”, aldus wethouder Frits Rorink. “Er zijn de afgelopen maanden intensieve gesprekken gevoerd tussen de aannemer, NV Maatschappelijk vastgoed en de gemeente. Daarbij hadden alle partijen hetzelfde doel: de problemen op de bouwplaats oplossen en de kwaliteit van het gebouw borgen.”

Algemene middelen

Volgens de NV MVD en de aannemer ligt er nu een ontwerp dat voldoet aan de eisen van veiligheid, functionaliteit en architectuur. De aanvullende investering van 4 miljoen euro dekt onvoorziene meerkosten, bouwtijdvertraging en kosten advies en projectmanagement voor de NV MVD. De kapitaalslast bedraagt 160.000 euro per jaar en komt ten laste van de algemene middelen.

Zekerheidsstelling

Een belangrijk onderdeel van de schikking (260.000 euro) is een zekerheidsstelling. De aannemer geeft daarvoor de garantie dat hij in het verdere bouwtraject afziet van claims voor bijvoorbeeld meerwerk of bouwtijdvertraging en staat garant voor een bouwtijd van nog 11 maanden. Ook tekent de aannemer voor de maakbaarheid van het ontwerp. Hiermee is de NV MVD een aantal belangrijke risico's kwijt. Rorink: “Aannemer Hegeman spreekt hiermee vertrouwen uit in het bouwproces. Dat is belangrijk, want ook voor de aannemer is dit een slepend en verliesgevend project.”

Oorzaak

De bouw van de Viking Film & Theater is wederom vertraagd sinds er eind 2018 fikse problemen aan het licht kwamen. De belangrijkste oorzaak ligt in de detailontwerpen van de staalconstructie, installaties, akoestiek en brandwerende bekleding. Volgens het contract met de aannemer ligt de verantwoordelijkheid voor het uitwerken van de details bij de aannemer. In de praktijk blijkt de uitwerking van deze details grote gevolgen te hebben voor de totale constructie en andere onderdelen van het gebouw. Deze hoofdconstructie is de verantwoordelijkheid van de NV MVD. Hierdoor ontstond veel discussie over wie verantwoordelijk is voor de oplossing en de kosten.

Opbouw schikking

In de concept schikking zit een bedrag van 2,9 miljoen euro voor de kosten van meerwerk (€ 1.450.000), bouwtijdvertraging (€ 1.190.000) en de zekerheidsstelling (€ 260.000). Daarnaast heeft de NV MVD een bedrag nodig van 1,1 miljoen euro, bestaande uit een post onvoorzien (€ 400.000) en kosten voor advies en projectmanagement tot aan de oplevering (€ 700.000).

Scenario arbitrage

Het college stelt de raad deze schikking voor, omdat hiermee duidelijkheid ontstaat over de kosten, het gebouw en de opleverdatum. Een alternatief is arbitrage. De verwachting is dat dit een ingewikkeld juridisch traject oplevert, met jaren van onzekerheid. Tijdens de arbitrage moet de

aannemer volgens het contract doorbouwen, maar de arbitrage zal van invloed zijn op de voortgang en kwaliteit van de bouw en gevolgen hebben voor de bouwkosten en de planning.

Scenario stoppen

Een derde scenario is stoppen met de bouw. Er is zo'n 10 miljoen euro uitgegeven aan het project. Daarnaast is ongeveer € 5 miljoen aan verplichtingen aangegaan bij leveranciers, aannemers en adviseurs, die voor een groot deel betaald moeten worden. De aannemer zal ook dan kosten voor bouwijdvertraging claimen voor ongeveer € 1,6 miljoen. Daarmee kost stoppen in totaal zo'n 15,5 miljoen euro. Dit bedrag moet in één keer afgeboekt worden en daarmee is dit scenario ingrijpend voor andere geplande gemeentelijke projecten. In dit scenario moet bovendien de subsidie van de provincie Overijssel van 5 miljoen euro worden terugbetaald.

Proces

Een definitieve toets door de brandweer van de brandveiligheid van het gebouw vindt plaats in week 14. De raad bespreekt het raadsvoorstel over de bouw van Viking Film en Theater naar verwachting op 10 april. Besluitvorming volgt twee weken later.