

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-FC

Onderwerp

Begroting 2020 en MJB NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001069	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	16-06-2020
Datum	05-06-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
Portefeuillehouder	Weth. Grijsen	College van B & W	
		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	16-06-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
directeur	09-06-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	08-06-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	09-06-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-06-17

Bijlagen

Begroting 2020 en MJB 2020-2035 NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer inclusief MJOP's
Oprachtbevestiging 2019 accountant KRC Van Elderen

B & W d.d.: 16-06-2020

Besloten wordt:

- In te stemmen met het voorstel tot vaststelling van de begroting 2020 van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer;
- In te stemmen met het voorstel tot vaststelling van de Meerjarenbegroting 2020-2035 van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer;
- In te stemmen met het voorstel tot opdrachtbevestiging 2019 van de accountant KRC Van Elderen;
- In te stemmen met het voorstel tot uitstel van agendering en vaststelling van de jaarrekening 2019 in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot 15 september 2020;
- Bovenstaande besluiten tot instemming is tevens een schriftelijk besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer waarvan de gemeente enig aandeelhouder is;
- De directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer met een brief op de hoogte te stellen van deze besluiten;
- Dit besluit, de nota en de bijlagen openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

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 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

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA) van 14-11-2019 is gesproken over de concept begroting 2020. Besluitvorming over de begroting 2020 heeft toen niet plaatsgevonden om de toen recent ontvangen Meerjarige Onderhoudsprogramma's (MJOP 's) eerst nog besproken en ingepast moesten worden in een te actualiseren Meerjarenbegroting 2020-2035. Die Meerjarenbegroting 2020-2035 ligt nu ter besluitvorming voor evenals de begroting 2020.

Beoogd resultaat

Met vaststelling van de begroting 2020 en de Meerjarenbegroting 2020-2035 is het budgettair kader voor het (meerjarig) beheer van het vastgoed van de NV MVD vastgelegd.

Met de vaststelling van de opdrachtbevestiging 2019 kan de accountant, KRC van Elderen, starten met de controlewerkzaamheden voor 2019.

Kader

De statuten van de NV MVD.

De statuten geven de mogelijkheid een schriftelijk AvA te nemen.

Argumenten voor en tegen

Oprichtbevestiging accountant 2019

Volgens artikel 17 van de statuten geeft de AvA aan een registeraccountant de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening.

Voorstel is de opdrachtbevestiging 2019 aan accountant KRC Van Elderen vast te stellen.

In de aanbestedingsbrief van de directeur van MVD geeft hij aan dat planning is de jaarrekening 2019 na de zomer (september) te kunnen gaan vaststellen nadat de accountant haar controlewerkzaamheden volgens afgesproken planning heeft voltooid. Eveneens volgens artikel 17 van de statuten wordt de jaarrekening binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar aan de AvA ter vaststelling aangeboden. De directeur van MVD vraagt derhalve uitstel van agendering en vaststelling van de jaarrekening 2019 aan.

Ambtelijk advies is daarmee in te stemmen.

Begroting 2020 en MJB.

Vooraf: in de begroting 2020 en de MJB is geen rekening gehouden met de financiële effecten van het coronavirus en de rijksoverheidsmaatregelen die daartoe genomen zijn waardoor huurders van de Nv (maatschappelijke instellingen) financiële problematiek hebben en niet meer aan alle huurverplichtingen kunnen voldoen.

De begroting 2020 is de eerste jaarschijf in de eveneens vast te stellen Meerjarige Begroting 2020-2035 (MJB). Op 21-2-2018 is laatstelijk de MJB geactualiseerd. Omdat een vastgestelde MJB de basis is voor de (financiële) uitwerking van toekomst scenario's voor de NV is op 14-11-2019 besloten de toen in concept voorliggende begroting 2020 nog niet vast te stellen en dat pas te doen tegelijk met de vaststelling van een actuele MJB. In die MJB konden dan ook de actuele meerjarige onderhoudsprogramma's van het Cultureel Centrum, de bibliotheek en Mimik worden ingepast. Daarvoor was meer tijd nodig.

Een actuele MJB is ook nodig voor uitwerking van het onlangs opgestarte project voor het toekomstperspectief van het Cultureel Centrum, waarvoor door zowel leegstand (vertrek Filmhuis, minder gebruik door Kunstcircuit, leegstand zogenaamde Iris-pand) als wensen voor uitbreidingsplannen van de schouwburg herbestemming van het gebouw moet plaatsvinden.

Op 17-4-2020 zijn (aspecten van) de concept begroting 2020 en concept MJB in de AvA besproken.

In de begroting 2020 zijn alle uitgaven - en inkomstenposten en ook balansposten toegelicht.

De recentelijk opgestelde MJOP 's zijn in de begroting 2020 meegenomen.

Project De Viking (Mimik) wordt medio 2020 opgeleverd en in gebruik genomen. De exploitatie van het pand is vanaf medio 2020 in de begroting 2020 opgenomen.

Andere bijzonderheden in de begroting 2020 zijn er niet.

Basis voor de opgestelde MJB 2020-2035 is het in 2018 vastgestelde bedrijfsplan waarin ook het financieel beleid is vastgesteld.

De MJB bestaat uit een MJB voor de totale NV voor 2020-2035 en MJB 's per pand voor de gehele looptijd / levensduur van de panden. De MJB voor de totale NV kent een toelichting maar ook de MJB 's per pand hebben een toelichting. De toelichtingen zijn er voor alle uitgaven -en inkomstenposten en de balansposten.

Ook met de nieuwe MJOP 's (toegevoegd als bijlagen bij het MJB) blijkt de meerjarige exploitatie van de NV sluitend. De noodzakelijke (onderhoud) uitgaven zijn in balans met de hoogte van de huurpenningen. Daarmee voldoet de NV aan de Wet Markt en Overheid die het doorberekenen van een integrale kostprijs (huur) verplicht stelt. De MJB heeft daarmee een gezonde basis van het toekomstperspectief.

Vier aandachtspunten in de MJB.

Ten eerste het feit dat driejaarlijks taxatie van de restwaarden van de panden plaatsvindt. Bij het opstellen van deze MJB was het taxatierapport nog niet binnen. Momenteel is afgerond € 9 mln. als restwaarde van de panden in het MJB opgenomen. De verwachting is dat de hertaxatie in 2020 ook rond dat bedrag zal uitkomen. Ten tweede de constatering dat weliswaar een MJOP voor Mimik is opgesteld maar het gebouw eerst nog moet worden opgeleverd om de onderhoudslasten voor het meerjarige perspectief goed te kunnen inschatten. Na oplevering van het gebouw zal dit worden gedaan. Ondanks dat is al wel een huurprijs voor Mimik afgegeven en overeengekomen op het moment dat de uitvoering en materialisatie van het gebouw nog niet inzichtelijk was. Ten derde de constatering dat het MJOP voor de panden in het Havenkwartier binnenkort wordt opgeleverd en dan nog in de MJB verwerkt moet worden. Mogelijk heeft dit financieel effect op de MJB van de panden Havenkwartier.

Ten vierde de constatering dat de cash-flow van de NV tot aan 2026 licht negatief is. Oorzaak is de groot onderhoud werkzaamheden aan het Cultureel Centrum in de jaren 2015-2020. Om rentekosten te besparen wordt de cash-flow van de NV niet per pand maar integraal benaderd. Omdat er tot heden voldoende liquiditeit was is voor de groot onderhoudswerkzaamheden aan het CC geen vreemd vermogen bij de gemeente aangetrokken. Vanaf eind 2020 lijkt tijdelijke overbrugging met € 500.000 voor een periode van 10 jaar toch nodig te zijn. Aanvraag van die financiering in het najaar van 2020 is mede afhankelijk van de besluitvorming over het toekomstperspectief van de NV en ook van de effecten van het Corona virus op de financiële huishouding van de NV.

Ambtelijk advies is in te stemmen met het voorstel tot vaststelling van de begroting 2020 en de MJB.

Extern draagvlak (partners)

Geen

Financiële consequenties

Geen.

Aanpak/uitvoering

De directeur van de NV MVD op de hoogte te stellen van de besluiten van het college die tevens schriftelijke AvA besluiten zijn.

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

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Havenplein 20
Postbus 508
7411 MB Deventer
www.nvastgoedmaatschappij.nl

Deventer, 2 juni 2020

Onderwerp: Aanbieding begroting 2020 NV MVD

Geacht college,

Hierbij bied ik u de begroting voor jaar 2020 aan van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (NV MVD). Vanwege het in beheer komen van filmtheater Mimik wordt 2020 een bijzonder jaar voor de NV MVD. Tevens weten we inmiddels dat de restricties vanwege de COVID19 uitbraak ook de nodige gevolgen zullen hebben. Deze zijn nu nog niet in te schatten.

Als bijlage treft u hierbij ook de opdrachtbevestiging aan voor de accountantscontrole over 2019. Ik verzoek u deze ook te accorderen, de accountant heeft gepland medio juni met zijn werkzaamheden te starten. Gezien deze planning voor de jaarrekening 2019 verzoek ik u hierbij tevens in te stemmen met uitstel van de vaststelling van onze jaarrekening 2019, we zullen deze namelijk niet voor 1 juli aanstaande kunnen aanbieden. We verwachten deze na het zomerreces te kunnen toesturen.

Met vriendelijke groet,
NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Jan Kappers
Directeur NV MVD

Bijlagen:

- Begroting 2020
- Opdracht bevestiging Accountantscontrole 2019

Toelichting op de begroting 2020 van:

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Algemeen

Alle kosten van de projecten in ontwikkeling zijn opgenomen in projectbegrotingen. Deze projectbegrotingen worden periodiek in een stuurgroep van betreffende project besproken en zonodig binnen de financiële kaders bijgesteld. In de stuurgroep van nieuwbouw Viking nemen de toekomstige gebruikers, de gemeente (opdrachtgever) en de NV deel.

In bijgevoegde exploitatiebegroting 2020 zijn alleen de kosten van de beheeractiviteiten opgenomen.

Tam Tam heeft in 2018 haar ruimte verlaten. In 2019 is de Tam Tam ruimte + het kantoor van de NV verbouwd voor verhuur en horeca. Deze ruimte is inmiddels in gebruik genomen

Momenteel heeft de NV project de Viking in ontwikkeling. Naar verwachting zal de Viking medio 2020 in gebruik worden genomen en wordt dan ook in de exploitatie begroting vanaf medio 2020 meegenomen.

Inkomsten

Voor 2020 is een index van 1,77% opgenomen .

In gebouw de Polakkers worden ruimten verhuurd aan de Leeuwenkuil. de BSO en een lifestyle ondernemer.

Huisvestingskosten

De afschrijvingen zijn opgenomen volgens de activastaat.

De reserve groot onderhoud van het Cultureel Centrum is per 31-12-2014 opgeheven.

Sindsdien wordt groot onderhoud geactiveerd en afgeschreven. In de te actualiseren MJB (oktober 2019) wordt het meerjarig groot onderhoud meegenomen op basis van een te actualiseren MJOP voor het Cultureel Centrum en op te stellen MJOP's voor zowel de bibliotheek als de Viking.

Onder de huisvestingskosten is een post begroot voor beheer en onderhoud ad € 55.000.

NV Maatschappelijk Vastgoed heeft het beheer voor het Cultureel Centrum opgedragen aan REBO Vastgoed. Voor de panden Polakkers, Havenkwartier en bibliotheek heeft de NV dit opgedragen aan Vitades vastgoedbeheer.

Deze huisvestingskosten worden gedeeltelijk goedge maakt door huurinkomsten voor de NV en worden gedeeltelijk doorberekend aan de huurders van de NV die deze kosten vervolgens zelf dekken binnen hun eigen exploitatiebegroting.

Organisatiekosten

Onder de organisatiekosten zijn de kosten van directie, externe adviseurs en secretariaat opgenomen.

De directiekosten van de heer Kappers (directeur) zijn hier onder personeelskosten verantwoord. Tevens zijn de kosten van mevr. Bierhof (12 uur) voor de secretariële ondersteuning hier opgenomen en de administratie (door Financieel Adviesbureau Buysman) en accountantskosten. De uitbreiding van het secretariaat van 8 naar 12 uur is tijdelijk in verband met de verschillende projectontwikkelingen.

De NV betreft in 2019 een kleinere kantoorruimte in verband met beëindiging van projectontwikkeling en de mogelijkheid de huidige kantoorruimte te gaan verhuren aan Punt v.o.f.

De organisatiekosten worden naar rato toegerekend aan de gebouwen die in de beheersfase zijn beland. Voor 2020 zijn de kosten verdeeld over Cultureel centrum, Bibliotheek, Viking, Havenkwartier en Polakkers.

Financieringskosten

Jaarlijks achteraf betaalt de NV een vast bedrag voor rente en aflossing voor verstrekte geldleningen aan de gemeente. De rente voor 2020 bedraagt € 259.602 voor het Cultureel Centrum, € 313.268 voor de bibliotheek, € 26.837 voor de Viking en € 99.581 voor het Havenkwartier.

Overige kosten

De NV maakte een ontwikkeling door, van beheerder van 1 pand naar beheerder van meerdere panden en tevens ontwikkelaar van diverse projecten. Omdat de gemeente zich in 2015 en 2016 beraadde over een visie voor haar maatschappelijk vastgoed (inclusief het maatschappelijk vastgoed van de NV) is voor het directeurschap van de NV vanaf 1 mei 2015 extern ingehuurd. Medio 2016 heeft de gemeente over die visie besloten. De NV blijft onveranderd voortbestaan in 2020. Een en ander heeft te maken met uitloop van de ontwikkeling van projecten tot in 2020. Bovenstaande vergt extra inzet van de NV en ontwikkeling van haar organisatie. Voor 2020 wordt hiervoor een bedrag aan extra uitgaven van € 20.000 begroot. Daarnaast is € 20.000 begroot inzake advieskosten mbt de VPB plicht en de daaruit voortvloeiende werkzaamheden voor het nader uitwerken van toekomstopties voor de NV

Onder deze post is tevens een bedrag voor NIET compensabele btw opgenomen voor niet aftrekbare btw van niet met btw belaste verhuur. (Leeuwenkuil en Polakkers)

Exploitatiesaldo

Het exploitatiesaldo 2020 voor afschrijvingen ramen wij op € 650.032 positief.

Na afschrijvingen is het exploitatiesaldo € 476.383 negatief.

Bovenstaande hangt samen met het in 2015 genomen besluit van de gemeente om de subsidies op de investeringen in de NV te storten in de vorm van Aandelenkapitaal. Subsidies zouden de stichtingskosten en dus de afschrijvingen hebben verlaagd en eerder tot positieve resultaten hebben geleid waarover vennootschapsbelasting (vpb) zou moeten worden betaald. Aandelenkapitaal laat de reële stichtingskosten in stand.

Met subsidie in plaats van aandelenkapitaal (ong. € 17.500.000) zou het resultaat 2020 ongeveer € 50.000 negatief zijn ipv nu € 476.383 negatief. In de toekomst zou het positief resultaat (waarover vpb af te dragen) nog verder zijn opgelopen.

Het negatieve resultaat na afschrijvingen wordt ten laste van de post overige reserve gebracht.

Tezamen met het aandelenkapitaal blijft het eigen vermogen van de NV positief.

Het exploitatiesaldo van het Cultureel Centrum is € 64.853 negatief. De post afschrijvingen is fors verhoogd i.v.m. de getaxeerde restwaarde. Over de (aan elkaar "gelieerde") balanswaardering van NV en gemeente is in 2017 advies van Deloitte gekregen. De restwaarde is bepaald door taxatiebureau Lengkeek. De NV schrijft af tot de restwaarde. Door hogere afschrijving is er in de jaren vanaf 2018 een aanvankelijk negatief exploitatieresultaat op het pand Cultureel Centrum maar meerjarig positief en zal per saldo met een positieve reserve worden afgesloten.

Het exploitatiesaldo voor Bibliotheek, Havenkwartier en Polakkers is negatief ten gevolge van aanloopverliezen. (een en ander conform de meerjarenramingen)

Kenmerk van vastgoedbeheer is, dat op termijn de rentelasten dalen en de huurinkomsten stijgen. Hierdoor begint de exploitatie met tekorten en eindigt de exploitatie met overschotten.

Meerjarig sluiten de exploitaties van de gebouwen positief.

Energie en onderhoudskosten gebruikers

De energiekosten en kosten van dagelijks onderhoud worden doorbelast aan de huurders.

Meerjarenbegroting

Voor het Cultureel Centrum wordt jaarlijks een 5 jarig onderhoudsplan bijgesteld.

Voor de overige gebouwen zal de NV in 2019 onderhoudsplannen opstellen.

Vennootschapsbelasting

Vanaf 2016 is de NV vennootschapsbelastingplichtig.

In 2017 en 2018 is met ondersteuning vanuit Deloitte Belastingadviseurs daarover met de Belastingdienst gesproken. Van de twee meest waarschijnlijke toekomstopties voor de NV (overdracht eigendom naar gemeente of omzetting in een stichting) is duidelijk geworden dat ook de optie omzetting van NV naar stichting belastingtechnisch gezien een te realiseren optie is zonder belastinggevolgen. In 2020 worden de twee toekomstopties nader uitgewerkt en leiden dan tot een toekomstbesluit.

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

BEGROTING 2020

SPECIFICATIE per GEBOUW:

	BEGROTING 2020					SPECIFICATIE per GEBOUW:						
	Rekening 2015	Rekening 2016	Rekening 2017	Rekening 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	ALGEMEEN	Cultureel Centrum	Bibliotheek	Film theater	Haven kwartier	Polakkers
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Opbrengsten	1204871	1198428	1198827	1396249	1696330	1778620	0	1036383	476778	44000	209664	11795
Huisvestingskosten	-231144	-262249	-197565	-192972	-229100	-257600	0	-118000	-58000	-24000	-41500	-16100
Organisatiekosten	-150244	-121869	-131724	-132205	-131250	-120700	0	-74834	-18105	-12070	-12070	-3621
Financieringskosten	-395283	-306663	-311167	-537842	-682747	-699288	0	-259602	-313268	-26837	-99581	0
Overige kosten	-68504	-93148	-82985	-52379	-51000	-51000	0	-34800	-6000	-4000	-4000	-2200
Resultaat voor afschrijvingen	359696	414499	475386	480851	602233	650032	0	549147	81405	-22907	52513	-10126
Afschrijvingen	-440835	-456315	-452036	-591703	-953916	-1126415	0	-614000	-271158	-173195	-58562	-9500
Netto resultaat	-81139	-41816	23350	-110852	-351683	-476383	0	-64853	-189753	-196102	-6049	-19626

	Rekening 2015	Rekening 2016	Rekening 2017	Rekening 2018	Begroting 2019	Begroting 2020
--	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------	----------------

	€	€	€	€	€	€
Opbrengsten						
Schouwborg geheel	729996	702756	709626	724118	730932	743869
Muziek en Dans	153444	147804	148872	150732	153744	156465
Centrum v.kunsteducatie	120084	115656	116477	117925	120288	122417
Filmhuis	19572	19712	19852	20100	20502	10432
Bibliotheek	0	0	0	194564	468486	476778
Filmtheater	0	0	0	0	0	44000
Davo gebouw	71260	91354	93622	94831	94236	95952
Bodenloods	70470	87828	93776	84279	93260	113712
Koopmans gebouw	4012	12037	7108	0	0	0
Polakkers BSO	6144	6180	6230	6300	6432	6545
Polakkers peuterspeelzaal	0	0	0	0	5250	5250
Rente Inkomsten	26849	6123	0	95	0	0
Overige inkomsten	3040	8978	3264	3305	3200	3200
	1204871	1198428	1198827	1396249	1696330	1778620

Afschrijvingen

Afschrijving gebouwen	436324	420916	413824	549641	901720	1074915
Afschrijving groot onderhoud		30888	33701	37551	47789	47000
Afschrijving inventaris	4511	4511	4511	4511	4407	4500
	440835	456315	452036	591703	953916	1126415

Huisvestingskosten

Reserve groot onderhoud	0	0	0	0	0	0
Huur Koopmansgebouw		10000	6667	0	0	0
Klein onderhoud	103192	109306	63174	42879	49000	50000
Beheer en onderhoud	42865	47759	34438	34774	45000	50000
Technische coördinatie	5000	5000	5000	5000	5000	5000
Energiekosten Polakkers	2284	1800	2089	2613	2000	2000
Verzekering	38940	35312	35920	51767	56000	61500
Vaste lasten OG	36481	43180	42713	55739	68600	85600
Overige huisvestingskosten	2382	9892	7564	200	3500	3500
	231144	262249	197565	192972	229100	257600

	ALGEMEEN	Cultureel Centrum	Bibliotheek	Film theater	Haven kwartier	Polakkers
--	----------	-------------------	-------------	--------------	----------------	-----------

	€	€	€	€	€	€
Opbrengsten						
Schouwborg geheel		743869				
Muziek en Dans		156465				
Centrum v.kunsteducatie		122417				
Filmhuis		10432				
Bibliotheek			476778			
Filmtheater				44000		
Davo gebouw					95952	
Bodenloods					113712	
Koopmans gebouw					0	
Polakkers BSO						6545
Polakkers peuterspeelzaal						5250
Rente Inkomsten						0
Overige inkomsten		3200				0
	0	1036383	476778	44000	209664	11795

Afschrijvingen

Afschrijving gebouwen	562500	271158	173195	58562	9500	
Afschrijving groot onderhoud	47000					
Afschrijving inventaris	4500					
	0	614000	271158	173195	58562	9500

Huisvestingskosten

Reserve groot onderhoud	0	0	0	0	0	
Huur Koopmansgebouw	0				0	
Klein onderhoud	35000	5000	1000	6000	3000	
Beheer en onderhoud	15000	10000	5000	14000	6000	
Technische coördinatie	5000				2000	
Energiekosten Polakkers	30000	13000	6000	9500	3000	
Verzekering	30000	30000	12000	12000	1600	
Belasting OZB + Riocibel	3000	0			500	
Overige huisvestingskosten	0	118000	58000	24000	41500	16100

Rekening		Rekening	Rekening	Rekening	Begroting	BEGROTING 2020					
2015	2016	2017	2018	2019	2020	ALGEMEEN	Cultureel Centrum	Bibliotheek	Film theater	Havenkwartier	Polakkers
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Organisatiekosten											
14568	14439	14388	14825	10000	5100		5100				
0	0	0	0	100	100						
281	494	408	421	500	500						
18000	6250	8302	8190	8800	8800						
23370	24234	24539	23874	26000	30000						
69684	53395	62002	60000	60000	50000						
14172	15651	15000	16000	16000	17000						
1181	848	794	941	1500	1500						
0	0	0	0	100	100						
0	0	0	0	100	100						
1294	786	170	0	600	600						
1951	1963	2000	1031	2000	2000						
280	1634	1600	1600	1650	1000						
615	624	621	621	650	650						
0	1277	1639	1525	1500	1500						
4848	274	261	3177	1750	1750						
		0	0	0	0						
150244	121869	131724	132205	131250	120700	-120700	74834	18105	12070	12070	3621
						0	74834	18105	12070	12070	3621
Financieringskosten											
395283	306663	295584	284055	272068	259602		259602				
			157787	316600	313268			313268			
					26837				26837		
0	0	15583	96000	94079	92081					92081	
					7500					7500	
395283	306663	311167	537842	682747	699288	0	259602	313268	26837	99581	0
						0	259602	313268	26837	99581	0
Overige Kosten											
0	45044	17506	20845	20000	20000	20000	20000				
53575	32700	23933	23872	20000	20000	-40000	24800	6000	4000	4000	1200
14929	15404	12382	7662	11000	11000	10000	10000				1000
		29164		0	0						
68504	93148	82985	52379	51000	51000	0	34800	6000	4000	4000	2200

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

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Havenplein 20
Postbus 508
7411 MB Deventer
www.nvastgoedmaatschappij.nl

Deventer, 4 juni 2020

Onderwerp: Aanbieding MeerJaren Begroting NV MVD

Geacht college,

Met genoegen bied ik u bij deze de vernieuwde MeerJaren Begroting 2020-2035 aan van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (NV MVD). Een belangrijk onderdeel van deze begroting is de uitgave op onderhoud aan de gebouwen. Als onderbouwing van onze MeerJaren Begroting zijn daarom nieuwe onderhoudsplanningen voor de gebouwen Cultureel Centrum, Bibliotheek en Mimik opgesteld, die u als bijlage ook hierbij aantreft.

De MeerJaren Begroting is afgestemd op de verwachte kosten voor het vastgoed dat de NV MVD in haar beheer heeft. De portefeuille wordt medio 2020 uitgebreid met filmtheater Mimik. Dit heeft uiteraard invloed op onze exploitatie. Het gevolg is vooral dat onze exploitatie langer negatief blijft. Dit pakt gunstig uit aangaande onze belastingdruk. De afdracht van vennootschapsbelasting (vpb) is hierdoor pas in 2035 aan de orde. Hierdoor hebben we dus meer tijd voor de overgang van de NV ofwel naar een stichtingsvorm of door overdracht van het vastgoed naar de gemeente om de vpb afdracht helemaal te voorkomen.

Aandachtspunt in de vastgoed-exploitatie van Mimik zijn onze onderhoudskosten op termijn. Na de oplevering van dit gebouw zal dit verder worden uitgewerkt en passend worden gemaakt in onze exploitatie.

Het in exploitatie komen van Mimik is ook aangegrepen om de onderhoudsplannen voor Bibliotheek en het Cultureel Centrum op te stellen of te vernieuwen. Ook in het licht van het lopende onderzoek naar de toekomst van de NV MVD was dit gewenst. Uit deze vernieuwde (meerjaren) onderhoudsplannen blijkt onze exploitatie zich de komende jaren positief te ontwikkelen. De noodzakelijke (onderhouds)uitgaven zijn goed in balans met de inkomsten uit de huurinning. We voldoen hiermee dus aan de wet markt en overheid, die het doorberekenen van een integrale kostprijs (huur) verplicht stelt.

Kortom, de MeerJaren Begroting onderbouwt de verwachting dat de NV MVD een gezonde basis heeft voor de toekomst en haar verplichtingen kan nakomen. Ik verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Uiteraard ben ik bereid tot nadere toelichting, mocht dit gewenst zijn.

Met vriendelijke groet,
NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Jan Kappers
Directeur NV MVD

Bijlagen:

- Meerjarenbegroting 2020-2035
- Onderhoudsplanning (gecomprimeerd) Cultureel Centrum
- Onderhoudsplanning Bibliotheek
- Onderhoudsplanning Mimik

NV MVD TOELICHTING MEERJARENRAMING 2020-2035

INLEIDING

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (voortaan: NV MVD) heeft momenteel de volgende gebouwen in eigendom:

- Cultureel Centrum
- DAVO gebouw en Bodenloods in het Havenkwartier
- Kunstcircuit Oost (Polakkers)
- Filmtheater Mimik (Voorheen Viking, oplevering mei 2020)
- Bibliotheek

NV MVD heeft een prognose opgesteld per gebouw over de gehele looptijd. De NV MVD houdt per pand een strikt gescheiden administratie bij.

Geconsolideerd voor de gehele NV MVD is de meerjarenraming tot en met 2035 in beeld gebracht.

BEDRIJFSPLAN – FINANCIËEL BELEID.

In 2018 is het bedrijfsplan voor de NV MVD vastgesteld.

In het bedrijfsplan is opgenomen:

- De visie van de NV MVD
- Organisatie en communicatie
- Dienstverlening
- Financieel beleid
- Toekomstperspectief.

Het bedrijfsplan en het daarin opgenomen financieel beleid vormt het kader voor de meerjarenbegroting.

WAARDE CULTUREEL VASTGOED

De NV MVD verhuurt uitsluitend Cultureel Vastgoed. Culturele gebouwen onderscheiden zich van andere zakelijke gebouwen door hun zeer specifieke, op de gebruiker ontworpen, inrichting. Een schouwburg of concertzaal is maar voor een beperkt aantal activiteiten bruikbaar. Hierdoor beheert de NV MVD vrijwel uitsluitend niet-courant vastgoed. Dit komt omdat er vrijwel GEEN markt voor culturele gebouwen. Cultureel vastgoed wordt zelden te koop aangeboden en dit betekent dat er vrijwel geen transacties zijn, die als referentie kunnen dienen. Derhalve is een marktconforme taxatie nauwelijks mogelijk en is er ook geen sprake van marktconforme huren. In lijn met de gemeente wordt door NV MVD ook met een kostprijsdekkende huursystematiek gewerkt.

De waardering van maatschappelijk vastgoed vindt plaats op basis van historische kostprijs. De kosten van de stichting en het beheer van het gebouw worden vanuit de huurinkomsten weer opgebracht.

In veel gevallen doet de gemeente een bijdrage in de onrendabele top van dergelijke gebouwen.

Dit kan in het geval van de NV MVD a fonds perdu of in de vorm van de storting van aandelenkapitaal.

HUURINKOMSTEN

De NV MVD bepaalt haar huren op basis van de kostprijs over de exploitatieperiode. Doorgaans is deze 30 jaar. Hierbij dalen de kosten door de lineaire afschrijving in de loop van de exploitatieperiode. De huur zal in praktijk door indexatie stijgen in deze periode. Hierdoor kan de aanvangshuur dus lager zijn dan de kosten in de eerste jaren. Dit veroorzaakt een negatief exploitatiesaldo in de eerste jaren. Dat is voor NV MVD gunstig gezien de VPB-plicht en daarmee dus ook gunstig voor de huurders.

De huren zijn geïndexeerd opgenomen. De NV MVD neemt in haar huurovereenkomsten een jaarlijkse indexatie op basis van consumentenprijsindex op. In de praktijk ligt de CPI tussen de 1,5 tot 2% per jaar. Aandachtspunt is, dat de indexering op de huur uit de pas kan lopen met de indexering van de subsidie aan de instellingen. Hierbij is opvallend dat de afgelopen jaren de inflatie en de index op de huur extreem laag waren. Blijvende lage indexen op de huur hebben (een negatieve) invloed op het meerjarenperspectief van de NV MVD.

Ander aandachtspunt is de huurinkomsten van Mimik. Er is in het verleden voor dit plan een huurprijs afgegeven terwijl de exacte uitvoering en materialisatie van het gebouw nog niet inzichtelijk was. Inmiddels is deze duidelijk en is een meerjaren onderhoudsplan opgesteld.

Aandachtspunt in de vastgoed-exploitatie van Mimik is onze onderhoudskosten op termijn. Na de oplevering van dit gebouw zal dit verder worden uitgewerkt en passend worden gemaakt in onze exploitatie.

ONDERHOUDSKOSTEN

In de diverse deelbegrotingen per pand zijn voorzieningen voor groot onderhoud getroffen. Om de grootte van de reservering te kunnen bepalen, worden Meerjaren OnderhoudsPlannen (MJOP's) opgesteld. Deze MJOP's worden periodiek herzien.

Voor het Cultureel Centrum is in 2016 de MJOP geactualiseerd door BAM. (In 2020 volgt een nieuwe update) NV MVD heeft hieruit een meerjaren werkbegroting voor de jaren 2020/2024 opgesteld en deze is meegenomen in de meerjarenbegroting van de NV MVD.

Het MJOP voor het Havenkwartier zal in 2020 worden opgesteld. Het MJOP voor Viking en Bibliotheek is opgesteld in 2019. Na het opstellen van een MJOP wordt eventueel de reservering voor groot onderhoud in de begroting aangepast.

Daarnaast zijn er per gebouw posten begroot voor klein onderhoud.

Bij alle huurovereenkomsten zijn demarcatielijsten gevoegd, waarin geregeld is, welke kosten voor rekening van de huurder en welke kosten voor rekening van de verhuurder zijn.

RENTE LENINGEN

Voor alle gebouwen trekt NV MVD leningen aan bij gemeente Deventer tegen de dan geldende omslagrente.

Voor vrijwel alle huidige leningen is deze rente 4%.

Voor de verbouw van de Bodenloods in 2019 is een lening verstrekt door de gemeente tegen 2,5%.

De lening voor Mimik is verstrekt tegen een rente van 2,2%.

BEDRIJFSKOSTEN

Naast rente en onderhoudskosten heeft de NV MVD beheerskosten en vaste lasten (WOZ, waterschap, verzekering). Deze posten zijn per pand opgenomen.

De onderhoudskosten per pand zijn variabel.

Alle andere kosten zijn min of meer vaste kosten.

AFSCHRIJVINGEN

Op de gebouwen wordt maximaal 40 jaar lang minimaal 2% per jaar afgeschreven. Het overblijvende deel is de restwaarde (overeenkomend met de grondwaarde). Periodiek vindt taxatie van de restwaarden plaats. Dit is voor het laatst in 2017 uitgevoerd. Er loopt momenteel een hertaxatie voor bepaling van de restwaarden.

Op de beide panden in het Havenkwartier wordt jaarlijks 2,5% afgeschreven en vanwege de ouderdom van de gebouwen is hier uitgegaan van een levensduur van 30 jaar.

AFLOSSING LENINGEN

De aflossing van de leningen is in overeenstemming met de verwachte levensduur van de gebouwen.

In 2020 is het maximale leningsbedrag voor alle gebouwen bereikt en bedraagt dan € 18.069.280.

Eind 2035 bedraagt het saldo van de leningen op de gebouwen € 7.774.827.

CASH FLOW

Het geconsolideerde Cash Flow saldo is tot 2026 licht negatief. Dit wordt mede veroorzaakt door het groot onderhoud aan het Cultureel Centrum in de jaren 2015 t/m 2020. (deze hobbel in de uitgaven is reeds lang bekend en wordt veroorzaakt door grote vervangingen na 25 jaar) Daarnaast zijn de huren van het Cultureel Centrum in 2015 verlaagd.

Het positieve saldo na 2026 loopt op naar € 2.024.349 in 2035.

Het Cash Flow saldo is samengesteld uit de Cash Flow saldi per pand.

Om op rentekosten te besparen wordt de Cash Flow in zijn geheel bekeken en wordt minimaal bij geleend.

Ter overbrugging van het Cash Flow tekort de komende jaren wordt bij gemeente Deventer mogelijk in het najaar van 2020 een tijdelijk krediet aangevraagd van € 500.000 voor de komende 10 jaar. Die aanvraag is mede afhankelijk van de keuze voor het toekomstperspectief van de NV.

AANDELENKAPITAAL EN RESERVES

In 2020 bedraagt het aandelenkapitaal € 23.005.950 en de reserve € 2.177.323

In 2035 bedraagt het aandelenkapitaal € 23.005.950 en de reserve -/- 4.492.501

Het dalen van de reserve heeft te maken met het storten van aandelenkapitaal i.p.v. storten a fonds perdu en de hiermee samenhangende hogere afschrijvingen. Aan het eind van de levensduur van de gebouwen zijn de reserves weer op peil. In de toelichting op de meerjarenbegroting van zowel Mimik als bibliotheek is toegelicht waarom voor aandelenkapitaal i.p.v. a fond perdu is besloten.

Het aandelenkapitaal is als volgt samengesteld:

• Cultureel Centrum	€ 1.395.378	
• Polakkers	- 2.000.000	
• Bibliotheek	- 4.936.072	
• De Viking	- 14.674.500	
Totaal		€ 23.005.950

VENNOOTSCHAPSBELASTINGPLICHT OVERHEIDSONDERNEMINGEN

Per 1-1-2016 is de vennootschapsbelastingplicht voor de overheid en overheidsbedrijven ingevoerd. Dit betekende dat hierdoor, net als de gemeente, ook de NV MVD vpb-plichtig is. De NV MVD heeft hierop onderzoek gedaan naar opties om deze extra belastingdruk (en dus kosten) te voorkomen. De optie die hier als beste uit naar voren kwam is om door een structuurwijziging (omzetting van de NV-vorm in een stichtingsvorm) niet meer VPB plichtig te zijn. De gemeente als aandeelhouder dient hier echter nog een besluit over te nemen. In 2020 worden meerdere toekomstopties voor de NV MVD afgewogen en zal daarover een besluit worden genomen.

De komende jaren beschikt NV MVD over compensabele verliezen, waardoor tot aan de eventuele overgang naar een stichtingsvorm geen winst wordt gemaakt en daarmee geen VPB verschuldigd zal zijn. In de prognose is daarom niet gerekend met af te dragen Vennootschapsbelasting.

CULTUREEL CENTRUM

Het Cultureel Centrum (CC) is geopend in 1995.

Bij herfinanciering in 2015 is de levensduur verlengd tot 2035. (40 jaar)

Aandachtspunten zijn momenteel de medio 2020 optredende leegstand van het Filmhuis en daarboven liggende kantoren en (mogelijke) gedeeltelijke leegstand m.b.t. het Kunstcircuit.

Voor de leegstand van de vierkante meters van het Filmhuis plus kantoren worden momenteel meerdere toekomstopties in beeld gebracht. Medio 2020 worden hierover voorstellen tot besluitvorming voorgelegd. Overigens wordt ook het zogenaamde Iris-pand (in eigendom van de gemeente) in de opties en planvorming meegenomen.

Het onderhoud van het CC is een continue onderwerp van aandacht. Met een actueel MJOP, inspecties ter plekke en second opinion houden we het onderhoud op goed niveau.

DAVO GEBOUW EN BODENLOODS

Sinds 2015 exploiteert NV MVD deze twee gebouwen na een grondige verbouwing. (looptijd 30 jaar tot 2044)
In het DAVO gebouw zijn diverse creatieve ateliers gevestigd met een huurniveau volgens het gemeentelijk atelierbeleid.

In de Bodenloods zijn maatschappelijke partijen en creatieve start-ups met een meer marktconforme huur gevestigd.

Positief is de aantrekkingskracht van het Havenkwartier. We constateren dat de vraag naar ruimte zicht hier goed ontwikkelt en de NV MVD heeft geen leegstand.

LEEUWENKUIL OOST (POLAKKERS)

Sinds 2013 exploiteert de NV de nevenvestiging van het Kunstcircuit (voorheen de Leeuwenkuil) in de wijk Colmschate.

Hierbij twee kanttekeningen.

1. De verhuur van Kunstcircuit Oost is onzeker.
2. Gebouw de Polakkers is een onderdeel van de daar gevestigde scholen. Deze scholen stammen uit 1980 en zijn derhalve in 2020 afgeschreven. Bij de overgang van dit pand naar de NV MVD in 2013 is door de gemeente aangegeven dat men sloop van het complex verwachtte over 9 jaar. Het gebruik van Polakkers door de scholen is in de toekomst niet zeker. Dat geldt eveneens voor het gebruik door kunstcircuit.

FILMTHEATER MIMIK

Filmtheater Mimik zal worden opgeleverd in 2020. De exploitatieperiode belooft 40 jaar.

De stichtingskosten zijn grotendeels met aandelenkapitaal door de gemeente gefinancierd.

Aandachtspunt in de vastgoed-exploitatie van Mimik is onze onderhoudskosten op termijn. Na de oplevering van dit gebouw zal dit verder worden uitgewerkt en passend worden gemaakt in onze exploitatie.

BILIOTHEEK STROMARKT

De bibliotheek is opgeleverd in 2018. De exploitatieperiode bedraagt 40 jaar.

De stichtingskosten zijn grotendeels met aandelenkapitaal door de gemeente gefinancierd.

NV MAATSCHAPPELIJK VASTGOED DEVENTER prognose 20 jaar

Opbrengsten:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAAL
Cultureel Centrum	1.032.000	1.040.089	1.058.499	1.077.234	1.096.301	1.115.706	1.135.454	1.155.552	1.176.005	1.196.820	1.218.004	1.239.562	1.261.503	1.283.831	1.306.555	1.329.661	18.722.797
Bibliotheek	476.000	484.425	493.000	501.726	510.606	519.644	528.842	538.202	547.728	557.423	567.289	577.330	587.549	597.949	608.533	619.304	8.715.549
Mimik	44.000	179.640	182.820	186.056	189.349	192.700	196.111	199.582	203.115	206.710	210.369	214.092	217.882	221.738	225.663	229.657	3.099.482
Havenkwaartier	198.550	202.064	205.641	209.281	212.985	216.755	220.591	224.496	228.469	232.513	236.629	240.817	245.080	249.418	253.832	258.325	3.635.446
Polakkers	11.809	12.018	12.231	12.447	12.668	12.892	13.120	13.352	13.589	13.829	14.074	14.323	14.577	14.835	15.097	15.364	216.227
Totaal	1.762.359	1.918.237	1.952.190	1.986.744	2.021.909	2.057.697	2.094.118	2.131.184	2.168.906	2.207.296	2.246.365	2.286.125	2.326.590	2.367.770	2.409.680	2.452.331	34.389.502
Kosten:																	
Onderhoud	334.837	440.572	451.886	459.345	466.934	474.656	482.512	490.505	498.638	506.914	515.334	523.901	532.618	541.488	550.514	559.698	7.830.352
Overige kosten	326.097	332.715	340.258	347.963	355.894	363.998	372.297	380.799	389.507	398.427	407.564	416.924	426.512	436.335	446.399	456.709	6.198.417
Rentelasten	691.766	671.622	651.770	631.136	609.688	587.392	564.217	540.126	515.084	489.053	461.992	433.863	404.621	374.223	342.623	309.814	8.278.990
Totaal	1.352.701	1.444.908	1.443.914	1.438.464	1.432.516	1.426.046	1.419.026	1.411.430	1.403.229	1.394.393	1.384.890	1.374.687	1.363.752	1.352.047	1.339.536	1.326.221	22.307.759
Resultaat	409.659	473.329	508.276	548.280	589.393	631.651	675.092	719.754	765.677	812.903	861.475	911.438	962.838	1.015.724	1.070.144	1.126.110	12.081.743
Afschrijvingen	-1.074.915	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-19.796.559
Netto resultaat	-665.256	-774.781	-739.833	-699.829	-658.717	-616.458	-573.018	-528.356	-482.433	-435.207	-386.634	-336.671	-285.271	-232.386	-177.966	-122.000	-7.714.816

NV MAATSCHAPPELIJK VASTGOED DEVENTER

Cash flow:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Cultureel Centrum	60.275	56.491	66.129	75.890	85.774	95.783	105.916	116.176	126.562	137.075	147.716	158.485	169.384	180.411	192.598	786.581
Mimik	3.330	4.677	6.051	7.451	8.878	10.333	11.816	-86.672	14.868	16.439	18.039	19.670	21.332	-76.974	24.752	26.511
Havenkwartier	19	4.795	7.547	10.349	13.201	16.104	19.059	22.067	25.129	28.245	31.418	-265.352	37.935	41.281	44.687	48.154
Bibliotheek	-55.014	-48.711	-42.297	-35.769	-29.125	-22.364	-15.483	-8.480	-1.354	5.898	13.279	20.790	28.434	36.212	44.128	52.184
Polakkers	-2.474	-2.551	-2.629	-2.710	-2.793	-2.878	-2.965	-3.054	-3.146	-3.240	-3.337	-3.436	-3.538	-3.642	-3.749	-3.859
Tekort/overschot	6.136	14.702	34.801	55.211	75.935	96.978	118.343	40.036	162.059	184.417	207.115	-69.843	253.547	177.288	302.416	909.571

Financieringslasten	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.179.182	596.486
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------

NV MAATSCHAPPELIJK VASTGOED DEVENTER

BALANS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Balansactiva:																
Gebouwen	42.985.571	41.737.462	40.489.352	39.241.242	37.993.133	36.745.023	35.496.913	34.248.804	33.000.694	31.752.585	30.504.475	29.256.365	28.008.256	26.760.146	25.512.036	24.263.927

Balanspassiva:

Aandelenkapitaal	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950
Reserves	2.177.323	1.453.818	766.229	119.632	-484.847	-1.046.042	-1.562.753	-2.033.736	-2.457.713	-2.933.357	-3.259.303	-3.834.139	-4.056.405	-4.224.595	-4.337.149	-4.492.501
Leningen	17.306.014	16.797.424	16.268.984	15.719.909	15.149.385	14.556.567	13.940.573	13.300.488	12.635.361	11.944.202	11.225.984	10.479.635	9.704.045	8.898.057	8.061.498	7.774.827
Cash Flow saldo	496.284	480.269	448.189	395.752	322.644	228.549	113.143	-23.898	-182.904	-264.211	-468.156	-395.081	-645.334	-919.267	-1.218.263	-2.024.349
	42.985.571	41.737.461	40.489.352	39.241.242	37.993.132	36.745.023	35.496.913	34.248.804	33.000.694	31.752.584	30.504.475	29.256.365	28.008.256	26.760.146	25.512.036	24.263.927



Deventer, 01-01-2020

Meerjarenbegroting Cultureel Centrum.

1 Inleiding

Het Cultureel Centrum is geopend in 1995.

De huurders zijn Deventer Schouwburg, Kunstcircuit (voorheen Leeuwenkuil en Centrum voor Muziek en Dans en Centrum voor Kunsteducatie) en Filmhuis De Keizer.

In 2009 en 2010 heeft een forse aanpassing en upgradering plaats gevonden van Deventer Schouwburg en Kunstcircuit.

Bij herfinanciering in 2015 is de levensduur met 10 jaar verlengd tot 2035. (40 jaar)

2 Uitgangspunten raming exploitatie Cultureel Centrum

Huur:

Door de gemeenteraad is destijds (1995) bepaald, dat de huur van de instellingen bij aanvang van de huur niet hoger mocht zijn dan de huisvestingslasten, die de instellingen in de oude huisvesting hadden. Echter vanwege de BTW wetgeving diende de huur een commercieel niveau te hebben om BTW-belaste verhuur en daarmee BTW-aftrek mogelijk te maken. Voor de hierdoor noodzakelijke huurverhoging (uitgezonderd het Filmhuis) hebben de instellingen een subsidieverhoging gekregen.

De huren zijn geïndexeerd opgenomen. In de huurovereenkomst is indexering van de huur op basis van Consumentenprijsindex (CPI) overeengekomen. In de praktijk ligt de CPI gemiddeld tussen de 1,5 tot 2% per jaar. Aandachtspunt is, dat de indexering op de huur uit de pas kan lopen met de indexering van de subsidie van de instellingen. Daarbij komt, dat de inflatie en de index de afgelopen jaren extreem laag waren.

Bij herfinanciering in 2015 is de levensduur van het Cultureel Centrum met 10 jaar verlengd. Daarbij werd de rente van de leningen verlaagd van 5% naar 4%. Hiermee kon de huur voor de gebruikers vanaf 2016 structureel met 15% worden verlaagd (DS € 32.000, LK € 12.000)

In 2017 is op verzoek van de NV Deventer Schouwburg door de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (voortaan: NV MVD) voor € 35.000 geïnvesteerd in de vervroegde aanpassing van de draaideuren van de schouwburg. De NV Deventer Schouwburg betaalt de investering aan de NV MVD terug en daartoe is een tijdelijke huurovereenkomst afgesloten van 5 jaar.

Klein onderhoud en beheer:

In de begroting is een post voor klein onderhoud en een post voor groot onderhoud opgenomen. De post klein onderhoud en beheer is opgenomen conform ervaringscijfers uit het verleden. Het beheer heeft de NV MVD uitbesteed aan vastgoedbeheerder REBO Vastgoedmanagement.

Bij alle huurovereenkomsten zijn demarcatielijsten gevoegd, waarin geregeld is, welke kosten voor rekening van de huurder en welke kosten voor rekening van de verhuurder zijn.

Reserve groot onderhoud:

Voor het groot onderhoud Cultureel Centrum is in 2016 de MJOP ge-update door BAM. De NV MVD heeft hieruit een meerjarige werkbegroting opgesteld voor de jaren 2020/2024.

De reservering voor groot onderhoud bedraagt nu jaarlijks 15% van de huurinkomsten. Met deze reservering kan NV MVD het onderhoudsprogramma van de werkbegroting 2020/2024 ad € 800.000 bekostigen.

De kosten voor groot onderhoud nemen op basis herziene MJOP toe en daardoor is er in vergelijking met de MJB van 2018 een groter beroep op liquiditeit. Totaal wordt er een €600.000 groter beroep op de reserve gedaan dan in de MJB 2018. Voor dotatie onderhoud wordt met €150.000 gemiddeld gerekend. Inschatting is dat in werkelijkheid de eerste jaren tot en met 2025 meer en vanaf 2025 minder onderhoud nodig zal zijn. Gemiddeld zijn de onderhoudskosten € 150.000 per jaar.

Vaste lasten:

Voor verzekeringen en gemeentelijke belastingen heeft de NV 4% van de huur opgenomen. Dit betreft ca. € 52.000.

Beheerkosten NV MVD:

Voor de organisatiekosten van de NV MVD is € 110.000 opgenomen. Dit betreft directie, secretariaat, financiële administratie, accountantskosten en overige bedrijfskosten.

Energiekosten/dagelijks onderhoud:

De energiekosten en onderhoudskosten worden doorbelast aan de instellingen.

Per kwartaal krijgen zij een voorschotnota en jaarlijks een eindafrekening.

Het verbruik van elektriciteit en gas wordt gemeten door tussenmeters per huurder.

Afschrijvingen:

In 2018 is door bureau Lengkeek de restwaarde van het Cultureel Centrum getaxeerd op € 3.800.000. De afschrijvingen zijn dienovereenkomstig aangepast en bedragen jaarlijks € 562.500.

Rente lening:

De NV MVD heeft een lening afgesloten bij gemeente Deventer tegen een rente van 4%.

Rente cash-flow.

Naar verwachting is het saldo van de Cash Flow positief. Hier is gerekend met een renteopbrengst van 0%.

Exploitatieresultaat.

Het exploitatieresultaat na afschrijvingen is conform de planning tot 2027 negatief en komt ten laste van de reserve. Vanaf 2027 is het saldo positief en stijgt jaarlijks.

Cashflow:

Het Cash Flow saldo is in de meeste jaren positief. Incidenteel kan het jaarsaldo soms negatief zijn door groot onderhoud uitgaven. Het positieve saldo loopt op naar € 1.084.245 in 2035 en geeft tegen die tijd financiële ruimte voor eventuele herinvesteringen.

Door forse groot onderhoudsuitgaven voor het Cultureel Centrum van de afgelopen jaren (vervanging verwarming, brandmeldinstallatie en liften) is direct na oplevering van Bibliotheek en Viking de Cash Flow van de NV MVD beperkt. De tijdelijke financieringsbehoefte voor pand CC bedraagt € 500.000. Hiervoor wordt een lening aangevraagd met een looptijd van 10 jaar. In 2030 is die lening afgelost en bedraagt inmiddels de cash-flow voor het CC een positief saldo van afgerond € 1,0 mln. In dat jaar is ook de hoofdlening afgelost en is de boekwaarde tot een restwaarde afgeschreven. Met een oplopend begroot exploitatieresultaat vanaf 2028 tot structureel bijna € 800.000 in 2035 ontstaat een forse financiële ruimte voor investeringen in en aan het gebouw. Wegens de optredende leegstand (filmhuis) en planvorming voor de invulling van het toekomstig gebruik van het Cultureel Centrum is die investeringsruimte ook al vanaf 2020 in te zetten. Nadere planvorming en besluitvorming daarover wordt medio 2020 voorgelegd.

Financieringslasten:

Het totaal van rente en aflossing bedraagt jaarlijks € 583.725 tot en met 2034. In 2035 is de lening afgelost.

Boekwaarde activa

De totale stichtingskosten bedroegen € 18.287.767.

In 2035 bedraagt de boekwaarde € 3.813.555.

Volgens recente taxatie van bureau Lengkeek bedraagt de restwaarde in 2035 € 3.800.000.

Eigen Vermogen:

In 2020 bedraagt het aandelenkapitaal € 1.395.378 en de (algemene) reserve € 3.178.310

In 2035 bedraagt het aandelenkapitaal € 1.395.378 en de (algemene) reserve € 3.407.146.

De reserve groot onderhoud wordt vanuit de exploitatie gevoed. De onttrekkingen uit de reserve vinden plaats conform het MJOP.

Lening:

Tot 2015 had NV MVD 3 leningen voor het Cultureel Centrum van gemeente Deventer.

In 2015 heeft herfinanciering plaats gevonden. (Gekoppeld aan een huurverlaging van 15%)

Er is in 2015 1 nieuwe lening afgesloten van € 7.905.668. Alle oude leningen zijn in 2015 afgelost.

De aflossing van de lening bedraagt in 2020 € 324.145.

Momenteel is het openstaande saldo € 6.165.365. Eind 2034 is de lening geheel afgelost.

3 Risico's

Leegstand:

Aandachtspunten zijn momenteel de aankomende leegstand van het Filmhuis en daarboven liggende kantoren en de onzekere toekomst m.b.t. verhuur aan Kunstcircuit. Leegstand van het filmhuis kan de NV MVD wel dragen, gezien de lage huur van €10.000 per jaar. Voor deze lage huur zijn er wel gegadigden te vinden. Leegstand van de ruimte van het Kunstcircuit zou een financieel probleem worden voor de NV MVD.

NV MVD heeft hierin pro-actief het contact met de gemeente gezocht om deze leegstand zo kort mogelijk te laten optreden en te zoeken naar herinvulling van deze ruimte. Voor de vrijkomende vierkante meters van het Filmhuis plus kantoren (waaronder ook het Irispanndat in eigendom van de gemeente is) worden in 2020 meerdere toekomstopties in beeld gebracht, waaruit een keuze wordt gemaakt.

Aandachtspunt voor het CC is dat dit gebouw specifiek voor de drie gebruikers is ontworpen en gebouwd en dat daarvoor ook aanvullende structurele subsidie door de gemeente is verstrekt aan de gebruikers. Bij het ontstaan van huurderiving door leegstand moet ook die aanvullende verstrekte subsidie in ogenschouw worden genomen.

Onderhoud:

Het onderhoud van het CC is continu onderwerp van aandacht. Door regelmatige inspecties ter plekke, deelname aan de gemeentelijk vastgoed benchmark en laten uitvoeren van een second opinion houden we toekomstige onderhoudskosten goed in beeld en het onderhoud op goed niveau.

Schades/Brand:

Dit risico is afgedekt met een opstalverzekering.

CULTUREEL CENTRUM

2-6-2020

Opbrengsten:	Percent.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAAL
Schouwburg	1,77	744000	757169	770571	784210	798090	812217	826593	841223	856113	871266	886688	902382	918354	934609	951152	967987	13622623
Muziekschool	1,77	156000	158761	161571	164431	167342	170303	173318	176386	179508	182685	185918	189209	192558	195966	199435	202965	2856357
Kreatief Centrum	1,77	122000	124159	126357	128594	130870	133186	135543	137943	140384	142869	145398	147971	150590	153256	155968	158729	2233817
Filmhuis	1,77	10000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10000
Totaal		1032000	1040089	1058499	1077234	1096301	1115706	1135454	1155552	1176005	1196820	1218004	1239562	1261503	1283831	1306555	1329681	18722797
Kosten:																		
Reserve Gr.Onderhoud		150000	156013	158775	161585	164445	167356	170318	173333	176401	179523	182701	185934	189225	192575	195983	199452	2803620
Klein onderhoud		50000	51000	52020	53060	54122	55204	56308	57434	58583	59755	60950	62169	63412	64680	65974	67293	931964
Beheer		15000	15300	15606	15918	16236	16561	16892	17230	17575	17926	18285	18651	19024	19404	19792	20188	279599
OZB/Waterschap		30000	30600	31212	31836	32473	33122	33785	34461	35150	35853	36570	37301	38047	38808	39584	40376	559179
Verzekeringen		30000	30600	31212	31836	32473	33122	33785	34461	35150	35853	36570	37301	38047	38808	39584	40376	559179
Overige Huisvestingsk.		3000	3060	3121	3184	3247	3312	3378	3446	3515	3585	3657	3730	3805	3881	3958	4038	0
Organisatiekosten		110000	113300	116699	120200	123806	127520	131346	135286	139345	143525	147831	152266	156834	161539	166385	171376	2217257
Organisatiekosten Extra																		0
Rente lening I+II		259580	246615	233130	219106	204522	189354	173579	157173	140111	122366	103912	84719	64759	44000	22411	0	2265337
Rente lening II		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rente lening VERSOUW		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rente Cash flow		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		647580	646488	641775	636726	631324	625552	619391	612823	605829	598386	590474	582071	573153	563895	553673	543100	9672042
Resultaat		384420	393601	416724	440508	464877	490154	516063	542728	570176	598434	627529	657491	688350	720136	752882	786581	9050755
Afschrijvingen		-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-9000000
Netto resultaat		-178080	-168899	-145776	-121992	-97523	-72346	-46437	-19772	7676	35934	65029	94981	125850	157636	190382	224081	50755

Deventer, 01-01-2020

Meerjarenbegroting Bibliotheek

1 Inleiding

Op 18 december 2013 heeft de raad van de gemeente Deventer ingestemd met de ontwikkeling van de bibliotheek aan de Stromarkt, in combinatie met het pand 'La Fontana'. De stichtingskosten van het gebouw bedroegen € 15.409.000. De gemeente heeft € 7.944.000 verstrekt als a fond perdu bijdrage in de vorm van aandelenkapitaal. Voor € 7.915.000 heeft de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (voortaan: NV MV) een lening met de gemeente afgesloten.

Door de wijziging van de Wet Vennootschapsbelasting is de NV MVD door de wetsfictie op de NV-vorm belastingplichtig geworden voor de VPB. De NV MVD heeft hierop voorgesteld, en daartoe heeft de aandeelhouder ook besloten, om de a fond perdu bijdrage om te zetten in een storting van aandelenkapitaal. Met deze constructie hoefde de NV MVD niet direct de bijdrage af te boeken op de stichtingskosten van het gebouw. Door storting van aandelenkapitaal blijven de stichtingskosten dus in stand en kan er over de volle stichtingskosten van het gebouw worden afgeschreven. Deze hogere afschrijvingen leveren een fiscaal voordeel. De afschrijvingen zijn aftrekbare kosten voor de VPB, waarmee VPB-afdracht wordt voorkomen.

Het zal duidelijk zijn dat de wijziging van deze opzet behoorlijke gevolgen heeft voor de te presenteren exploitatie. Er komt immers een forse kostenpost afschrijvingen van ongeveer € 110.000 bij. Hiertegenover staan uiteraard binnen de NV MVD geen exploitatie inkomsten. De financiële bijdrage van de gemeente was immers als a fond perdu bedoeld. Echter afschrijven is een boekhoudkundige exercitie die niet direct in Cash plaatsvindt. Dus qua Cash Flow heeft de NV MVD daar geen last van.

De NV MVD zal door de stevige afschrijvingen jaarlijks een netto exploitatietekort op de Bibliotheek realiseren. Dit exploitatietekort vormt jaarlijks een oplopende negatieve reserve. Binnen het eigen vermogen staat daartegenover dus het aandelenkapitaal dat oorspronkelijk als a fond perdu zou zijn verstrekt. Voor het totaal eigen vermogen (aandelenkapitaal en negatieve reserve) heeft dit aldus geen effect. Bij besluitvorming over de toekomstige rol en positie van de NV MVD wordt deze wijze van verantwoorden van het ingebrachte gemeentegeld uiteraard opnieuw beschouwd.

In de MJB is een extra regel toegevoegd waaruit blijkt welk deel van de afschrijving in feite afgedekt voor door de component aandelenkapitaal binnen het eigen vermogen.

2 Uitgangspunten raming exploitatie Bibliotheek

Huur:

Met de stichting Openbare Bibliotheek is een aanvangshuur van € 459.300 afgesproken. De huren zijn geïndexeerd opgenomen. In de huurovereenkomst is indexering op basis van Consumentenprijsindex (CPI) overeengekomen. In de praktijk ligt de CPI gemiddeld tussen de 1,5 tot 2% per jaar. Aandachtspunt is, dat de indexering van de huur uit de pas kan lopen met de indexering van de subsidie van de instellingen.

Klein onderhoud en beheer:

In de begroting is een post voor klein onderhoud en een post voor groot onderhoud opgenomen. Voor de post klein onderhoud en beheer is 1% van de jaarhuur opgenomen.

Het beheer besteedt de NV uit aan een onderhoudsbedrijf.

Bij alle huurovereenkomsten zijn demarcatielijsten gevoegd, waarin geregeld is, welke kosten voor rekening van de huurder en welke kosten voor rekening van de verhuurder zijn.

Reserve groot onderhoud:

Voor de Bibliotheek is een nieuw MJOP beschikbaar gekomen. Het begrote percentage dotatie onderhoud is opgehoogd naar 10%. De jaarlijkse dotatie in de reserve stijgt daardoor van € 32.000 (MJB 2018) naar € 50.000 (MJB 2020). Exploitatieresultaten en cash-flow zijn daardoor in eerste jaren langer negatief. Ondanks dat blijft het eigen vermogen (AK en reserve) positief. De negatieve cash-flow in de beginjaren wordt binnen de NV MVD opgevangen.

Herinvesteringsreserve:

Bij de planvorming is besproken, dat mogelijk op termijn het concept van de bibliotheek wijzigt.

Voor dit doel is een herinvesteringsreserve gevormd. Jaarlijks wordt hiervoor 2% van de jaarhuur gereserveerd.

Vaste lasten:

Voor verzekeringen en gemeentelijke belastingen heeft de NV 10% van de huur opgenomen, zijnde ca. € 43.000.

Beheerkosten NV:

Voor de organisatiekosten is € 20.000 opgenomen. Dit betreft directie, secretariaat, financiële administratie, accountantskosten en overige bedrijfskosten.

Energiekosten/dagelijks onderhoud:

De Bibliotheek sluit zelf energiecontracten af, omdat er maar 1 huurder is. Dit is gunstig i.v.m. teruggaaf van energiebelasting.

De onderhoudskosten worden doorbelast aan de instellingen.

Per kwartaal krijgen zij een voorschotnota en jaarlijks een eindafrekening.

Afschrijvingen:

Op de gebouwen wordt 2,1% jaarlijks zijnde € 271.158 afgeschreven.

Rente lening:

De NV heeft bij gemeente Deventer een lening met een looptijd van 40 jaar afgesloten van € 7.915.000 tegen een rente van 4%.

Exploitatieresultaat.

NV MVD werkt met aanloopverliezen (exploitatie en cash-flow) die in latere jaren weer worden goedge maakt. Met deze systematiek kunnen kan de huur voor de gebruiker zou laag mogelijk worden gehouden. Uiteraard wordt daarbij wel rekening gehouden met voldoende marge voor eventuele onvoorziene omstandigheden zoals oplopende c.q. niet voorziene groot onderhoud en vervangingskosten. Dat uit zich in de MJB door een zowel een reserve als een positief liquiditeitssaldo in 2059.

Cashflow:

Het Cash Flow saldo is tot 2027 negatief.

Incidenteel kan het jaarsaldo soms negatief zijn door groot onderhoud uitgaven.

Het positieve saldo loopt op naar € 5.589 in 2035.

In de jaren 2035-2057 is in het meerjarenperspectief voldoende opbouw van cash-flow om groot onderhoud en/of vervangingsinvesteringen te kunnen financieren.

Financieringslasten:

Het totaal van rente en aflossing bedraagt jaarlijks € 399.893 tot en met 2057.

Boekwaarde activa

De totale stichtingskosten incl. grondkosten bedroegen € 15.409.000.

De NV heeft echter de grond ad € 2.048.000 voor € 1 gekocht van de gemeente.

Daarnaast zijn tevens de historische kosten van de gemeente ad € 510.000 afgeboekt.

Derhalve bedraagt de basis voor afschrijvingen € 12.851.000

Jaarlijks wordt 2% afgeschreven.

In 2058 bedraagt de restwaarde € 2.044.000.

Volgens recente taxatie van bureau Lengkeek bedraagt de restwaarde € 2.000.000.

Eigen Vermogen:

In 2018 bedraagt het aandelenkapitaal € 4.936.072 en de reserve € 0

In 2035 bedraagt het aandelenkapitaal € 4.936.072 en de reserve -/- € 3.140.507.

Voorshands in de meerjarige begroting 2035-2057 (tot einde looptijd van 40 jaar)

opgenomen dat in 2057 het aandelenkapitaal € 4.936.072 en de reserve -/- 383.142 is.

Ook het liquiditeitssaldo is in dat jaar ruim € 3,2 mln. Dit geeft aan dat er in het meerjarige perspectief voldoende financiële ruimte is om gedurende de looptijd groot onderhoud in te plannen en tot vervangingsinvesteringen over te gaan.

(voor toelichting zie de inleiding)

Lening:

De NV heeft bij de gemeente Deventer een 40-jarige lening afgesloten van € 7.915.000 tegen een rente van 4%.

3 Risico's

Continuïteit:

Investerings in vastgoed worden voor een zeer lange periode gedaan. (40 jaar)
Het is niet zeker dat het gebruik in deze vorm (bibliotheek) nog op deze manier bestaat over 20 of 30 jaar. Het is zeker niet ondenkbaar dat er op termijn een functieverandering zal optreden. Dit kan vaak echter niet zonder weer opnieuw te investeren. Het gebouw is immers ontworpen voor deze specifieke functie. Bij verandering van functie kan er voor de NV waardeverlies optreden.

Onderhoud:

De NV heeft een MJOP op laten stellen om de toekomstige uitgaven op onderhoud zo nauwkeurig mogelijk in beeld te hebben. De reservering groot onderhoud is hierop aangepast.

BIBLIOTHEEK

2-6-2020

	percentage huurfst.kosten	jaarlijkse stijging	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAAL
Bibliotheek		1,77	476.000	484.425	493.000	501.726	510.606	519.644	528.842	538.202	547.728	557.423	567.289	577.330	587.549	597.949	608.533	619.304	8.715.549
Totaal			476.000	484.425	493.000	501.726	510.606	519.644	528.842	538.202	547.728	557.423	567.289	577.330	587.549	597.949	608.533	619.304	8.715.549
KOSTEN																			
Reserve Gr.Onderhoud		1	50.000	50.500	51.005	51.515	52.030	52.551	53.076	53.607	54.143	54.684	55.231	55.783	56.341	56.905	57.474	58.048	862.893
Herinvestingsreserve		2	9.520	9.688	9.860	10.035	10.212	10.393	10.577	10.764	10.955	11.148	11.346	11.547	11.751	11.959	12.171	12.386	174.311
Klein onderhoud		2	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	6.341	6.468	6.597	6.729	93.196
Beheer		2	10.000	10.200	10.404	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951	12.190	12.434	12.682	12.936	13.195	13.459	186.393
OZBWaterschap	0,10	2	30.000	30.600	31.212	31.836	32.473	33.122	33.785	34.461	35.150	35.853	36.570	37.301	38.047	38.808	39.584	40.376	559.179
Verzekeringen	0,10	2	13.000	13.260	13.525	13.796	14.072	14.353	14.640	14.933	15.232	15.536	15.847	16.164	16.487	16.817	17.153	17.496	242.311
Overige Huisvestingsk.		2	3.121	3.184	3.247	3.312	3.378	3.446	3.515	3.585	3.657	3.730	3.805	3.881	3.958	4.038	4.118	4.201	58.177
Organisatiekosten		4	20.000	20.400	20.808	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433	23.902	24.380	24.867	25.365	25.872	26.390	26.917	372.786
Rente lening		4	313.268	309.803	306.200	302.452	298.554	294.501	290.285	285.901	281.341	276.599	271.667	266.538	261.204	255.656	249.887	243.887	4.507.744
Rente Cash flow	1%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totaal			453.909	452.735	451.463	450.088	448.605	447.009	445.294	443.454	441.485	439.379	437.130	434.732	432.178	429.459	426.569	423.500	7.056.990
Resultaat			22.091	31.690	41.536	51.638	62.001	72.635	83.548	94.748	106.243	118.044	130.159	142.598	155.372	168.490	181.963	196.804	1.658.560
Afschrijvingen	2,11%		-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-4.338.522
Netto resultaat			-249.067	-239.468	-229.621	-219.520	-209.156	-198.522	-187.610	-176.410	-164.914	-153.114	-140.999	-128.559	-115.786	-102.668	-89.194	-75.354	-2.679.962

Deventer, 01-01-2020

Meerjarenbegroting Mimik.

1 Inleiding:

Op 21 maart 2012 heeft de raad van de gemeente Deventer ingestemd met de ontwikkeling van Theater & Film op de 'Viking locatie'. (Noorderbergstraat 1)

De geraamde stichtingskosten van het gebouw bedroegen oorspronkelijk € 11.081.000. Van dit bedrag zou de gemeente € 10.058.000 a fond perdu bijdragen (waarvan € 5.000.000 subsidie van de provincie Overijssel). Voor de investering in theatertechniek wordt later aanvullend een lening aangetrokken. In september 2016, juli 2017 en april 2019 hebben aanvullingen op de geraamde stichtingskosten plaatsgevonden. Zie daartoe hoofdstuk 2.

Door de wijziging van de Wet Vennootschapsbelasting is de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer door de wetsfictie op de NV-vorm belastingplichtig geworden voor de VPB. Om hierop te anticiperen heeft de NV MVD in 2015 voorgesteld en daartoe heeft de aandeelhouder ook besloten, om de a fond perdu bijdrage om te zetten in een storting van aandelenkapitaal. Het verschil is, dat een a fond perdu bijdrage afgeboekt wordt op de stichtingskosten van het gebouw. Hierdoor daalt de basis voor de afschrijvingen fors. Door storting van aandelenkapitaal blijven de stichtingskosten echter in stand en kan er over de volle stichtingskosten van het gebouw worden afgeschreven. Deze hoge afschrijvingen zijn gunstig voor de VPB plicht. De afschrijvingen zijn aftrekbare kosten voor de VPB. Hierdoor hoeft de NV MVD voorlopig geen VPB af te dragen.

Deze wijziging heeft behoorlijke gevolgen voor de te presenteren exploitatie. Er komt nu een forse kostenpost afschrijvingen van ongeveer € 200.000 per jaar bij. Hiertegenover staan uiteraard binnen de NV MVD geen exploitatie inkomsten. De financiële bijdrage van de gemeente was immers als a fond perdu bedoeld. Echter afschrijven is een boekhoudkundige exercitie die niet direct in Cash plaatsvindt. Dus qua Cash Flow heeft de NV MVD daar geen last van.

De NV MVD zal door de stevige afschrijvingen jaarlijks een netto exploitatietekort realiseren. Dit exploitatietekort vormt jaarlijks een olopende negatieve reserve. Binnen het eigen vermogen staat daartegenover dus het aandelenkapitaal dat oorspronkelijk als a fond perdu zou zijn verstrekt. Voor het totaal eigen vermogen (aandelenkapitaal en negatieve reserve) heeft dit aldus geen effect. Bij besluitvorming over een toekomstoptie voor de NV MVD wordt deze wijze van verantwoorden van het ingebrachte gemeentegeld uiteraard opnieuw beschouwd.

2 Uitgangspunten raming exploitatie Mimik:

Huur:

Met stichting Filmtheater is een aanvangshuur (incl. theatertechniek) van € 168.110 afgesproken. De contractduur van de huurovereenkomst is 20 jaar. De huren zijn geïndexeerd opgenomen. In de praktijk ligt de Consumentenprijsindex tussen de 1,5 tot 2% per jaar. Aandachtspunt is, dat de indexering uit de pas kan lopen met de indexering van de subsidie van de instelling.

De huur zal nog worden geïndexeerd op basis van de oorspronkelijke ingangsdatum van de huur (1 april 2019) en de daadwerkelijke ingangsdatum (juli/augustus 2020) van de huur. Aandachtspunt in de vastgoed-exploitatie van Mimik is onze onderhoudskosten op termijn. Na de oplevering van dit gebouw zal dit verder worden uitgewerkt en passend worden gemaakt in onze exploitatie.

Bovenstaande is meegenomen in de raming.

Klein onderhoud en beheer:

In de begroting is een post voor klein onderhoud en een post voor groot onderhoud opgenomen.

Voor de post klein onderhoud en beheer is 15% van de jaarhuur opgenomen.

Het beheer zal de NV MVD uitbesteden aan een onderhoudsbedrijf.

Bij alle huurovereenkomsten zijn demarcatielijsten gevoegd, waarin geregeld is, welke kosten voor rekening van de huurder en welke kosten voor rekening van de verhuurder zijn.

Reserve groot onderhoud:

Voor het groot onderhoud van Mimik gedurende de exploitatieperiode is een MJOP opgesteld. NV MVD stelt hieruit een meerjaren werkbegroting op voor de jaren 2020/2024.

De reservering voor groot onderhoud bedraagt jaarlijks 57% van de huurinkomsten.

Vaste lasten:

Voor verzekeringen en gemeentelijke belastingen heeft de NV 17% van de huur opgenomen à € 32.000.

Beheerkosten NV:

Voor de organisatiekosten is € 10.000 opgenomen. Dit betreft directie, secretariaat, financiële administratie, accountantskosten en overige bedrijfskosten.

Energiekosten/dagelijks onderhoud:

Mimik sluit zelf energiecontracten af, aangezien zij hoofdhuurder is. Dit is gunstig i.v.m. teruggaaf van energiebelasting.

De onderhoudswerkzaamheden van de huurder die door NV MVD worden uitgevoerd, worden doorbelast aan de huurder.

Per kwartaal krijgen huurders een voorschotnota en jaarlijks een eindafrekening.

Afschrijvingen:

Op de gebouwen wordt 2,2% jaarlijks zijnde € 346.390 afgeschreven.

Rente lening:

De NV MVD sluit bij gemeente Deventer een lening af van € 1.145.500 t.b.v. de theatertechniek (€ 858.000) en meerkosten fundering (€ 287.500) tegen een rente van 2,2%.

Rente cash-flow.

Naar verwachting is het saldo van de Cash Flow negatief. Hier is gerekend met een Renteopbrengst/kosten van 0%.

Exploitatieresultaat.

Het exploitatieresultaat na afschrijvingen is over de hele levensduur negatief. Zie voor toelichting de inleiding.

Cashflow:

Het Cash Flow saldo is in de meeste jaren positief. Dit wordt vooral veroorzaakt door groot onderhoud uitgaven.

Financieringslasten:

Het totaal van rente en aflossing bedraagt jaarlijks € 52.562 tot en met 2034.

Boekwaarde activa

De oorspronkelijk geraamde stichtingskosten zijn € 10.058.000. Ook zal de NV MVD investeren in theatertechniek ad € 858.000. Totaal dus € 10.916.000.

Na de funderings- en afbouwproblemen zijn de stichtingskosten gestegen naar € 18.470.000.

De NV MVD heeft echter de grond ad € 2.450.000 voor € 1 gekocht van de gemeente.

Na aftrek van rente-inkomsten bijdrage van de NV MVD ten gunste van project Viking en een a fonds perdu bijdrage van de gemeente ad € 200.000 resteert een basis voor afschrijvingen van € 15.820.000. (voor aansluitende specificatie zie de bijlage)

Jaarlijks wordt 2% afgeschreven.

In 2059 bedraagt de restwaarde € 2.137.595.

Volgens taxatie in 2017 van het bureau Lengkeek bedraagt de restwaarde in 2059 € 1.975.000. Na een beslissing omtrent de rechtsvorm van de NV MVD zal een en ander worden aangepast.

Eigen Vermogen:

In 2018 bedraagt het aandelenkapitaal € 14.674.500 (oorspronkelijk € 7.183.000 + risicoreserve van € 350.000 en aanvullend bij besluit van september 2016 € 1.012.500, aanvullend bij besluit van juli 2017 € 828.000, aanvullend besluit van februari 2018 € 1.226.000, aanvullend besluit van april 2019 € 4.000.000) en de algemene reserve € 0
In 2035 bedraagt het aandelenkapitaal € 14.674.500 en de algemene reserve -/- 5.197.170. Voorshands is in de meerjarige begroting 2035-2059 (tot einde looptijd van 40 jaar) opgenomen dat in 2059 het aandelenkapitaal € 14.674.500 en de reserve -/- € 12.311.426 is. Het liquiditeitssaldo is in dat jaar afgerond € 0,9 mln. positief.

Specifieke bestemmingsreserves worden gevormd voor groot onderhoud en voor de onderhoud en vervanging van theatertechniek.

Lening:

De NV sluit bij gemeente Deventer een lening af van € 1.145.500 t.b.v. de theatertechniek (€ 858.000) en meerkosten fundering (€ 287.500) tegen een rente van 2,2%.

3 Risico's

Continuïteit:

Stichting Filmtheater verplaatst de activiteiten van Filmhuis en Bouwkunde naar de nieuwe locatie aan de Noorderbergstraat.

Diverse haalbaarheidsonderzoeken zijn gedaan naar de hardheid van de verwachte opbrengsten van de stichting, zowel voor wat betreft de verwachte bezoekersaantallen als ook de inkomsten horeca.

De inkomsten van het restaurant zijn een belangrijk onderdeel in de begroting van de stichting, maar betreffen eveneens aannames.

Voor de NV zijn bovengenoemde aannames onzeker en vormen dus een risico.

Onderhoud:

De NV heeft een MJOP op laten stellen. Naar aanleiding van dit plan is de reservering aangepast.

Aandachtspunt in de vastgoed-exploitatie van Mimik is onze onderhoudskosten op termijn. Na de oplevering van dit gebouw zal dit verder worden uitgewerkt en passend worden gemaakt in onze exploitatie.

MIMIK

		percentage	jaarlijkse													TOTAAL				
OPBRENGSTEN	huur/st.kosten	stijging	basis	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Mimik	79900	1,77%		21000	85380	86891	88429	89994	91587	93208	94858	96537	98246	99985	101755	103556	105389	107254	109152	1473222
Mimik theateertechniek	88210	1,77%		23000	94260	95928	97626	99354	101113	102903	104724	106578	108464	110384	112338	114326	116350	118409	120505	1626261
Totaal	168110			44000	179640	182820	186056	189349	192700	196111	199582	203115	206710	210369	214092	217882	221738	225663	229657	3099482
KOSTEN																				
Reserve groot onderhoud		1%	440	61851	62470	63094	63725	64362	65006	65656	66313	66976	67646	68322	69005	69695	70392	71096	71806	966049
Reserve theateertechniek		2%	0	26698	27232	27777	28332	28899	29477	30066	30668	31281	31907	32545	33196	33860	34537	35227	35927	461700
Klein onderhoud		5%	1000	5000	9141	9303	9467	9635	9806	9979	10156	10335	10518	10705	10894	11087	11283	11483	11683	149792
Beheer		4%	5000	9600	9792	9988	10188	10391	10599	10811	11027	11248	11473	11702	11936	12175	12419	12667	12917	171017
OZB/Waterschap		0,1%	20000	20400	20808	21224	21649	22082	22523	22974	23433	23902	24380	24867	25365	25872	26390	26917	27454	372786
Verzekeringen		0,1%	12000	12240	12485	12734	12989	13249	13514	13784	14060	14341	14628	14920	15219	15523	15834	16150	16471	223671
Overige Huisvestingsk		1%	440	1796	1828	1861	1893	1927	1961	1996	2031	2067	2104	2141	2179	2217	2257	2297	2337	30995
Organisatiekosten		2%	10000	10200	10404	10612	10824	11041	11262	11487	11717	11951	12190	12434	12682	12936	13195	13459	13727	186393
Rente lening		2,2%	26837	25201	24599	23984	23355	22713	22056	21385	20699	19998	19281	18549	17801	17036	16255	15466	14670	335205
Rente Cash flow		-1%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal			7517	172986	178759	180577	182423	184289	186203	188138	190103	192099	194126	196186	198277	200402	202560	204752	206900	2927607
Resultaat			-31717	6654	4061	5479	6926	8402	9908	11444	13012	14611	16242	17907	19604	21336	23103	24905	26705	171875
Afschrijvingen		2,2%	-173195	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-5369045
Netto resultaat			-204912	-339736	-342329	-340911	-339464	-337988	-336482	-334946	-333378	-331779	-330148	-328483	-326786	-325054	-323287	-321485	-3197170	-5197170

MIMIK

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	TOTAAL	
OPBRENGSTEN																										
Mimik	11.084	11.305	11.505	11.706	11.916	12.127	12.341	12.560	12.782	13.006	13.239	13.472	13.717	13.954	14.203	14.457	14.705	14.968	15.238	15.503	15.779	16.057	16.341	16.630	475.939	
Mimik theatertechniek	12.638	12.488	12.701	12.926	13.154	13.382	13.625	13.864	14.118	14.361	14.615	14.874	15.137	15.407	15.674	15.959	16.238	16.527	16.812	17.115	17.419	17.722	18.049	18.360	525.428	
Totaal	23.722	23.793	24.206	24.632	25.070	25.509	25.968	26.424	26.894	27.370	27.854	28.347	28.849	29.360	29.879	30.406	30.946	31.494	32.052	32.619	33.196	33.784	34.383	34.908	1.001.367	
KOSTEN																										
Reserve groot onderhoud	7.187	7.252	7.320	7.393	7.472	7.547	7.625	7.697	7.775	7.854	7.930	8.013	8.094	8.173	8.250	8.366	8.419	8.504	8.592	8.675	8.761	8.849	8.939	9.027	293.295	
Reserve theatertechniek	3.692	3.651	3.738	3.811	3.889	3.972	4.065	4.125	4.210	4.294	4.380	4.467	4.557	4.642	4.741	4.830	4.937	5.031	5.130	5.234	5.339	5.441	5.550	5.661	155.481	
Klein onderhoud	11.696	11.893	12.103	12.318	12.536	12.759	12.983	13.213	13.447	13.685	13.927	14.174	14.425	14.680	14.940	15.204	15.473	15.747	16.026	16.310	16.598	16.892	17.191	17.495	495.498	
Beheer	12.920	13.179	13.442	13.711	13.985	14.265	14.550	14.841	15.138	15.441	15.750	16.065	16.386	16.714	17.048	17.389	17.737	18.092	18.453	18.822	19.199	19.583	19.975	20.374	564.077	
OZ/Waterschap	2.745	2.805	2.865	2.936	2.971	3.031	3.092	3.153	3.216	3.281	3.346	3.413	3.482	3.551	3.622	3.695	3.769	3.844	3.921	3.999	4.078	4.161	4.246	4.329	120.840	
Verzekeringen	16.473	16.803	17.139	17.482	17.831	18.188	18.552	18.923	19.301	19.687	20.081	20.483	20.892	21.310	21.736	22.171	22.614	23.067	23.528	23.999	24.479	24.968	25.468	25.977	724.824	
Overige huisvestingsk	2.337	2.379	2.421	2.464	2.507	2.552	2.597	2.643	2.689	2.737	2.785	2.835	2.885	2.936	2.988	3.041	3.095	3.149	3.205	3.262	3.320	3.378	3.438	3.499	1.001.367	
Organisatiekosten	13.728	14.002	14.282	14.568	14.859	15.157	15.460	15.769	16.084	16.406	16.734	17.069	17.410	17.758	18.114	18.476	18.845	19.222	19.607	19.999	20.399	20.807	21.223	21.647	604.020	
Rente lening	14.640	13.805	12.953	12.081	11.191	10.281	9.350	8.400	7.428	6.435	5.420	4.383	3.323	2.240	1.133	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	458.270
Rente Cash flow	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totaal	20.679	20.924	21.154	21.387	21.624	21.865	22.102	22.358	22.614	22.868	23.127	23.393	23.667	23.960	24.218	24.496	24.892	25.307	25.745	26.185	26.580	27.019	27.467	27.922	864.261	
Resultaat	2.673	2.867	3.052	3.248	3.446	3.647	3.856	4.067	4.287	4.502	4.725	4.954	5.188	5.424	5.665	5.912	6.086	6.189	6.327	6.470	6.616	6.765	6.915	7.066	137.097	
Afsluitingen	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-34.639	-13.662.405	
Netto resultaat	-31.964	-31.772	-31.586	-31.391	-31.192	-30.989	-30.784	-30.571	-30.353	-30.138	-29.913	-29.684	-29.452	-29.215	-28.973	-28.726	-28.504	-28.452	-28.311	-28.168	-28.026	-27.874	-27.723	-27.574	-123.142	

MIMIK

Cash flow:	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Opbrengsten	233722	237859	242069	246354	250714	255152	259668	264264	268942	273702	278546	283477	288494	293600	298797	304086	309468	314946	320620	326194	331967	337843	343823	349906
Kosten(excl. afschrijving/reserve)	-99240	-100056	-100905	-101760	-102629	-103513	-104412	-105327	-106257	-107204	-108167	-109146	-110142	-111155	-112186	-113235	-115456	-117722	-120033	-122389	-124792	-127242	-129740	-132288
Opname Res. Groot Ondenb.	-71807	-72525	-73250	-73983	-74723	-75470	-76225	-76987	-77757	-78534	-79320	-80113	-80914	-81723	-82540	-83366	-84199	-85041	-85892	-86751	-87618	-88494	-89379	-90273
Opname reserve theatertechniek				-150000				-300000					-150000						-300000				-150000	
Aflossing lening	-37922	-38757	-39609	-40481	-41371	-42281	-43212	-44162	-45134	-46127	-47142	-48179	-49239	-50322	-51429	-72	0	0	0	0	0	0	0	0
Tekort/overschot	24752	26511	28304	-119870	31991	33888	35820	37788	-260206	41837	43918	46039	48199	-99600	52642	107414	109813	112182	-185405	117053	119557	122106	-25297	127947

Financieringslasten

	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

MIMIK

BALANS	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Balansactiva:																								
Gebouw + inrichting	10104565	9758175	9411785	9065395	8719005	8372615	8026225	7679835	7333445	6987055	6640665	6294275	5947885	5601495	5255105	4908715	4562325	4215935	3869545	3523155	3176765	2830375	2483985	2137595

Balanspassiva:

Aandelenkapitaal	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500
Reserve	-5516817	-5834590	-6150451	-6464361	-6776282	-7086175	-7393999	-7698713	-8003276	-8304644	-8603775	-8900624	-9195147	-9487297	-9777027	-10064292	-10350195	-10634717	-10917831	-11199514	-11479740	-11758485	-12035722	-12311426
Reserve onderhoud	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
Reserve theatertechniek	297632	334282	371666	259797	298681	338363	378828	420103	162203	205145	248946	293623	339193	235675	283087	331446	380773	431087	182406	234753	288146	342607	248157	304818
Lening	627516	588759	549150	508669	467298	425016	381905	337642	292508	246382	199240	151061	101823	51501	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow	21295	-5216	-33520	86350	54358	20471	-15549	-53137	207069	165233	121314	75275	27076	126676	74034	-33379	-143193	-256375	-69970	-187024	-306580	-428686	-403389	-530737
	10104565	9758175	9411785	9065395	8719005	8372615	8026225	7679835	7333445	6987055	6640665	6294275	5947885	5601495	5255105	4908715	4562325	4215935	3869545	3523155	3176765	2830375	2483985	2137595

Deventer, 01-01-2018

Meerjarenbegroting Havenkwartier, Davo gebouw en Bodenloods.

1 Inleiding:

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer heeft in opdracht van Gemeente Deventer het Davo pand en de Bodenloods aangekocht en ontwikkeld in 2013 en 2014. De NV voert de door de gemeente voorgeschreven financiële -, inhoudelijke – en conceptuele uitgangspunten als richtinggevend kader voor de doorontwikkeling en exploitatie van beide gebouwen in het Havenkwartier uit. Op die manier wordt bijgedragen aan de beoogde “broedplaats” voor creatieve bedrijven. In de panden zijn kunstenaars en maatschappelijke organisaties gehuisvest.

Om het inhoudelijk concept te waarborgen zijn afspraken gemaakt over de toewijzing, doorstroming en afstemming van de verschillende te verhuren ruimten. Het Kunstenlab voert het toewijzingsbeleid uit. De huurprijzen zijn afgestemd op het gemeentelijk Atelierbeleid.

De aankoop - en verbouwkosten bedroegen totaal € 2.540.685 en is volledig met vreemd vermogen gefinancierd (gemeentelening). De NV is in staat de panden rendabel te exploiteren.

2 Uitgangspunten raming exploitatie DAVO gebouw en BODENLOODS:

Huur:

Uitgangspunt voor de verhuurprijs per M2 van het DAVO gebouw is het gemeentelijk Atelierbeleid; € 35 voor kunstenaarsruimten, € 50 publieksruimten en € 65 studio's.

Voor de Bodenloods wordt ongeveer $\frac{3}{4}$ verhuurd tegen € 100 en $\frac{1}{4}$ tegen € 50.

In vier jaar tijd (na verbouw) – een huurgewenningsperiode - waarin de huren van de bestaande gebruikers toegroeien naar het beoogde niveau in 2018. De huren worden jaarlijks verhoogd met de consumenten prijsindex van het CBS.

Voor de prognose rekenen we met een gemiddelde huurverhoging van 1,77%.

De contractduur in de Bodenloods is 5 tot 10 jaar. In het DAVO pand is de contractduur met huurders 1 jaar.

Vanwege het leegstandsrisico en het risico op oninbaarheid van de huur is een percentage leegstand van 5% opgevoerd.

Klein onderhoud en beheer:

Van de huur is 10% gereserveerd voor klein onderhoud en beheer.

Omdat het in het geval van de Havenkwartierpanden om een behoorlijk aantal en doorstroming van huurders gaat is het belangrijk om beheer en klein onderhoud strak te regelen. In de huurovereenkomsten wordt daarom helder vastgelegd welke kosten voor de huurder komen en welke voor de verhuurder.

Reserve groot onderhoud:

Van de huur is 7% gereserveerd voor groot onderhoud. Omdat de gebouwen bij de verbouw in 2013/2014 grondig zijn aangepakt verwacht de NV hiermee uit de voeten te kunnen.

Er wordt steeds gerekend met een levensduur van de gebouwen van 30 jaar. Het zijn echter nu al oude gebouwen.

We schatten in dat in 2030 weer een opknapbeurt moet plaats vinden. Hiervoor wordt € 300.000 gereserveerd.

Voor deze reserve zal in 2018 een Meerjaren onderhoudsplan worden opgesteld.

Vaste lasten:

Voor verzekeringen van de gebouwen is 2 promille van de waarde als premie opgenomen.

Voor OZB en waterschap is 0,2% van de waarde van de gebouwen opgenomen.

Beheerkosten NV:

Voor huurderadministratie en beheer door de NV is 5% van de huuropbrengst begroot.

Belangrijk hierbij is, dat de NV streeft naar een stabiele verhuursituatie. De NV heeft er belang bij, dat er niet teveel huurderwisselingen zijn. Dit is belangrijk zowel vanuit beheerskostenperspectief als vanuit de gemeentelijke doelstellingen voor het Havenkwartier.

Energiekosten algemeen:

Alle energiekosten worden doorbelast aan de huurders.

De NV heeft aansluiting bij een inkoopbedrijf gezocht om de energiekosten te drukken.

Voor het juist doorbelasten van energiekosten zijn tussenmeters voor warmte en elektriciteit geplaatst in het DAVO gebouw.

In de Bodenloods heeft iedere huurder eigen aansluitingen.

Afschrijvingen:

Op de aankoop van de gebouwen inclusief de verbouwing wordt 2,5% afgeschreven.

Na 30 jaar resteert een restwaarde van € 613.877 (de grondwaarde is onlangs op € 700.000 getaxeerd).

Rente lening:

Een belangrijke pijler onder de prognose vormt een lage langdurig vaststaande rente.

De gemeente financiert de NV. In de prognose is uitgegaan van een rente van 4%. Bij de besluitvorming over de ontwikkeling van de panden Havenkwartier was dat de omslagrente van gemeente Deventer.

Na een periode van interne financiering van de investering is per 1-11-2017 de NV een lening van € 2.400.000 aangetrokken van gemeente Deventer.

Exploitatieresultaat:

Tot 2026 is het exploitatieresultaat negatief (na afschrijvingen)

Vanaf 2027 is er een rendabele exploitatie.

Cashflow:

Door de stapsgewijze verhoging van de huur is er in de eerste jaren nog niet veel ruimte in de Cash Flow.

Financieringslasten:

Onder financieringslasten is het totaal van rente en aflossing van het desbetreffende jaar opgenomen.

Boekwaarde activa

De aanvangswaarde is € 2.455.427 en wordt afgeschreven met 2,5% per jaar. Na 30 jaar is een restwaarde van € 613.877 bereikt. De grondwaarde is onlangs getaxeerd op € 700.000. Tot aan die grondwaarde (om de 3 jaar opnieuw te taxeren) wordt afgeschreven.

Eigen Vermogen:

Tot 2036 is de algemene reserve negatief. Nadien wordt eigen vermogen opgebouwd. Na 30 jaar is het eigen vermogen € 729.641.

Lening:

Per 1-11-2017 is een lening van € 2,4 mln. door de gemeente Deventer verstrekt. Looptijd 28 jaar tegen 4% rente. In 2045 is de lening afgelost.

3 RISICO'S:

Huurprijzen:

Bij het besluit van de gemeente voor de verkoop van de DAVO en Bodenloods aan de NV is uitgegaan van een bepaald huurniveau. Uit de verhuursituatie van dit moment blijkt dat de huurprijzen gerealiseerd kunnen worden.

Leegstand:

Een deel van de huurders is niet kapitaalkrchtig of betreft een gesubsidieerde partij.

Dit betekent een bepaalde onzekerheid m.b.t. het continu verhuurd zijn van de ruimtes.

Bij het plotselinge vertrek van een huurder kan tijdelijke leegstand ontstaan.

De NV sluit met de huurders van de Bodenloods contracten voor 5 jaar.

Met het CBK is een contract van 10 jaar afgesloten. Met de kunstenaars worden kortlopende contracten afgesloten. Deze lijn willen we los laten omdat dit problemen geeft voor de kunstenaars.

De afgelopen jaren is er vanwege de populariteit van het Havenkwartier nauwelijks leegstand.

HAVENKWARTIER

	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	TOTAAL
OPBRENGSTEN	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
huur Davo	96.000	97.699	99.428	101.188	102.979	104.802	106.657	108.545	110.466	112.421	114.411	116.436	118.497	120.595	122.729	124.902	1.757.758
huur Bodem	113.000	115.000	117.036	119.107	121.215	123.361	125.544	127.766	130.028	132.329	134.672	137.055	139.481	141.950	144.463	147.020	2.069.027
leegstand	-10.450	-10.635	-10.823	-11.015	-11.210	-11.408	-11.610	-11.816	-12.025	-12.238	-12.454	-12.675	-12.899	-13.127	-13.360	-13.596	-191.359
totaal	198.550	202.064	205.641	209.281	212.985	216.755	220.591	224.496	228.469	232.513	236.629	240.817	245.080	249.418	253.832	258.325	3.635.446
KOSTEN																	
klein onderhoud	7.000	7.140	7.283	7.428	7.577	7.729	7.883	8.041	8.202	8.366	8.533	8.704	8.878	9.055	9.236	9.421	130.475
beheer	14.000	14.280	14.566	14.857	15.154	15.457	15.766	16.082	16.403	16.731	17.066	17.407	17.755	18.110	18.473	18.842	260.950
groot onderhoud	14.630	14.889	15.152	15.421	15.694	15.971	16.254	16.542	16.835	17.133	17.436	17.744	18.058	18.378	18.703	19.034	267.875
verzekering	9.500	9.595	9.691	9.788	9.886	9.985	10.084	10.185	10.287	10.390	10.494	10.599	10.705	10.812	10.920	11.029	163.950
ozb/waterschap	12.000	12.120	12.241	12.364	12.487	12.612	12.738	12.866	12.994	13.124	13.255	13.388	13.522	13.657	13.794	13.932	207.094
Organisatiekosten	12.000	10.103	10.282	10.464	10.649	10.838	11.030	11.225	11.423	11.626	11.831	12.041	12.254	12.471	12.692	12.916	183.845
rente	92.081	90.003	87.842	85.594	83.256	80.825	78.297	75.668	72.933	70.089	67.132	64.056	60.857	57.530	54.070	50.471	1.170.704
totaal	161.211	158.130	157.057	155.916	154.703	153.417	152.053	150.608	149.078	147.459	145.747	143.999	142.029	140.014	137.888	135.646	2.384.893
Resultaat	37.339	43.935	48.584	53.365	58.282	63.338	68.538	73.888	79.392	85.054	90.881	96.878	103.050	109.404	115.945	122.679	1.250.553
afschrijving	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-936.992
Netto resultaat	-21.223	-14.627	-9.978	-5.197	-280	4.776	9.976	15.326	20.830	26.492	32.319	38.316	44.488	50.842	57.383	64.117	313.561

HAVENKWARTIER

Cash Flow	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
inkomsten	198.550	202.064	205.641	209.281	212.985	216.755	220.591	224.496	228.469	232.513	236.629	240.817	245.080	249.418	253.832	258.325
uitgaven (excl afschrijvingen)	-161.211	-158.130	-157.057	-155.916	-154.703	-153.417	-152.053	-150.608	-149.078	-147.459	-145.747	-143.939	-142.029	-140.014	-137.888	-135.646
onderhoudsreserve	14.630	14.889	15.152	15.421	15.694	15.971	16.254	16.542	16.835	17.133	17.436	17.744	18.058	18.378	18.703	19.034
opname onderhoudsreserve												-300.000				
aflossing lening	-51.950	-54.028	-56.189	-58.437	-60.775	-63.206	-65.734	-68.363	-71.098	-73.942	-76.899	-79.975	-83.174	-86.501	-89.961	-93.560
overschot/tekort Cash Flow	19	4.795	7.547	10.349	13.201	16.104	19.059	22.067	25.129	28.245	31.418	-265.352	37.935	41.281	44.687	48.154

Financieringslasten

	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

HAVENKWARTIER

BALANS:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
balansactiva	2.104.055	2.045.493	1.986.931	1.928.369	1.869.807	1.811.245	1.752.683	1.694.121	1.635.559	1.576.997	1.518.435	1.459.873	1.401.311	1.342.749	1.284.187	1.225.625
algemene reserve	-243.831	-258.458	-268.436	-273.633	-273.913	-269.137	-259.161	-243.835	-223.005	-196.513	-164.193	-125.877	-81.389	-30.547	26.836	90.953
onderhoudsreserve	75.925	90.814	105.967	121.387	137.081	153.052	169.306	185.848	202.683	219.815	237.251	-45.004	-26.946	-8.568	10.136	29.170
Lening	2.250.066	2.196.038	2.139.849	2.081.412	2.020.637	1.957.431	1.891.698	1.823.335	1.752.237	1.678.296	1.601.396	1.521.421	1.438.247	1.351.746	1.261.785	1.168.225
Cash Flow saldo	21.894	17.099	9.552	-797	-13.998	-30.101	-49.160	-71.227	-96.355	-124.601	-156.019	109.333	71.399	30.118	-14.569	-62.723
	2.104.055	2.045.493	1.986.931	1.928.369	1.869.807	1.811.245	1.752.683	1.694.121	1.635.559	1.576.997	1.518.435	1.459.873	1.401.311	1.342.749	1.284.187	1.225.625

HAVENKWARTIER

	22	23	24	25	26	27	28	29	30	TOTAAL
2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2044	
127.112	129.362	131.652	133.982	136.354	138.767	141.223	143.723	146.267	146.267	2.986.200
149.622	152.270	154.965	157.708	160.500	163.340	166.232	169.174	172.168	172.168	3.515.006
-13.837	-14.082	-14.331	-14.585	-14.843	-15.105	-15.373	-15.645	-15.922	-15.922	-325.060
262.897	267.551	272.286	277.106	282.011	287.002	292.082	297.252	302.513	302.513	6.176.146
27.673	28.163	28.662	29.169	29.685	30.211	30.745	31.290	31.844	31.844	397.917
19.371	19.714	20.063	20.418	20.780	21.148	21.522	21.903	22.290	22.290	455.084
11.139	11.251	11.363	11.477	11.592	11.708	11.825	11.943	12.062	12.062	268.310
14.071	14.212	14.354	14.497	14.642	14.789	14.937	15.086	15.237	15.237	338.918
13.145	13.378	13.614	13.855	14.101	14.350	14.604	14.863	15.126	15.126	310.880
46.729	42.837	38.789	34.579	30.201	25.648	20.913	15.988	10.867	10.867	0
132.129	129.554	126.846	123.996	121.001	117.853	114.546	111.072	107.425	107.425	3.208.367
130.768	137.996	145.441	153.109	161.009	169.149	177.536	186.180	195.088	195.088	2.706.830
-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	0
72.206	79.434	86.879	94.547	102.447	110.587	118.974	127.618	136.526	136.526	1.242.780

HAVENKWARTIER

Cash Flow

2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
262.897	267.551	272.286	277.106	282.011	287.002	292.082	297.252	302.513
-132.129	-129.554	-126.846	-123.996	-121.001	-117.853	-114.546	-111.072	-107.425
19.371	19.714	20.063	20.418	20.780	21.148	21.522	21.903	22.290
-97.302	-101.194	-105.242	-109.452	-113.830	-118.383	-123.118	-128.043	-133.164
52.838	56.516	60.262	64.076	67.960	71.914	75.940	80.040	84.214

144.031 144.031 144.031 144.031 144.031 144.031 144.031 144.031 144.031

BALANS:

2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1.167.063	1.108.501	1.049.939	991.377	932.815	874.253	815.691	757.129	698.567
163.159	242.593	329.472	424.019	526.467	637.054	756.028	883.646	1.020.172
48.541	68.256	88.319	108.737	129.517	150.665	172.186	194.089	216.380
1.070.923	969.729	864.487	755.036	641.206	522.823	399.705	271.663	138.498
-115.561	-172.077	-232.339	-296.415	-364.375	-436.289	-512.229	-592.268	-676.482
1.167.063	1.108.501	1.049.939	991.377	932.815	874.253	815.691	757.129	698.567

Deventer, 01-01-2018

Meerjarenbegroting Polakkers.

1 Inleiding:

In 2013 is het wijkgebouw Polakkers aan de Zwaluwenburg 2 – 4 aangekocht van Raster. Daarna heeft een verbouwing plaatsgevonden tbv de Leeuwenkuil Oost.

De Leeuwenkuil Oost was tot dat moment gehuisvest in noodlokalen bij de Scheg.

De stichtingskosten van het gebouw bedragen € 1.017.164.

De gemeente verstrekke hiervoor € 2.000.000 aandelenkapitaal.

Het restant ad afgerond € 1 miljoen is een reserve t.b.v. Leeuwenkuil Oost.

Volgens afspraak kunnen de neagtieve exploitatie saldi ten laste van deze reserve worden gebracht.

Het gebouw had volgens de gemeente Deventer nog een levensduur van 9 jaar. Dan wordt herzien wat er met het pand gebeurt. De verwachting is dat het gebouw gezien de staat van onderhoud, vormgeving en te verwachten leegstand zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Omdat het gebouw een rest levensduur heeft van 9 jaar, wordt het resterende bedrag van afgerond € 1 miljoengereserveerd voor nieuwbouw over 9 jaar.

2 Uitgangspunten raming exploitatie Polakkers:

Huur:

De gemeente heeft destijds beslist, dat de Leeuwenkuil geen huur hoefde te betalen voor het gebouw De Polakkers. (ong. 500 m²)

Dit werd geacht reeds in de huur van Leeuwenkuil Keizerstraat te zijn begrepen.

Daarnaast werden lokalen verhuurd aan de Peuterspeelzaal ad € 7.000 en aan de BSO ad € 6.000.

De Peuterspeelzaal heeft de huur in 2015 opgezegd. Sindsdien staat deze ruimte leeg.

Klein onderhoud en beheer:

In de begroting is een post voor klein onderhoud .

Voor de post klein onderhoud en beheer is € 3.000 opgenomen.

Reserve groot onderhoud:

Voor het groot onderhoud wordt geen reserve gevormd.

Het gebouw is in 2020 40 jaar oud en derhalve afgeschreven. Zie ook de inleiding.

Vaste lasten:

Voor verzekeringen en gemeentelijke belastingen heeft de NV een bedrag van opgenomen ong. € 4.500.

Beheerkosten NV:

Voor de organisatiekosten is € 6.000 opgenomen. Dit betreft beheer, directie, secretariaat, financiële administratie, accountantskosten en overige bedrijfskosten.

Energiekosten/dagelijks onderhoud:

De energie en onderhoudskosten worden doorbelast aan de instellingen.

Per kwartaal krijgen zij een voorschotnota en jaarlijks een eindafrekening.

Afschrijvingen:

Op de gebouwen wordt 1% jaarlijks zijnde € 9.500 afgeschreven.

Exploitatieresultaat.

Het exploitatieresultaat na afschrijvingen is over de hele levensduur negatief.

Deze negatieve resultaten worden ten laste van de reserve Polakkers gebracht.

Cashflow:

Het Cash Flow saldo is in de meeste jaren positief.

Boekwaarde activa

De totale stichtingskosten bedragen momenteel € 1.017.164.

Eigen Vermogen:

In 2018 bedraagt de reserve € 1.000.000.

als het gebouw in stand blijft en geen nieuwbouw wordt gepleegd , dan bedraagt de reserve in 2035 € 775.000

3 RISICO's:

Continuïteit:

Het is nog geheel onduidelijk wat met het gebouw Polakkers gaat gebeuren.

De scholen, die ook in het gebouw zijn gevestigd stellen een integraal huisvestingplan op voor geheel Deventer. Mogelijk zullen zij dan de Polakkers verlaten.

Mogelijk worden er dan nieuwe plannen gemaakt voor het gehele complex.

POLAKKERS

2-6-2020

percentag jaarlijkse
huur/st.k stijging

OPBRENGSTEN	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAAL
BSO																	
Lifestyle	1,77	6.559	6.783	6.914	7.036	7.161	7.287	7.416	7.548	7.681	7.817	7.956	8.096	8.240	8.386	8.534	120.099
Leeuwenkuil		5.250	5.437	5.534	5.632	5.731	5.833	5.936	6.041	6.148	6.257	6.368	6.480	6.595	6.712	6.831	96.127
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		11809	12018	12231	12447	12668	12892	13120	13352	13589	14074	14323	14577	14835	15097	15364	216227
KOSTEN																	
Reserve Gr.Onderhoud	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Klein onderhoud	2	3.247	3.312	3.378	3.446	3.515	3.585	3.657	3.730	3.805	3.881	4.038	4.118	4.201	4.285	4.370	60.527
OZBWaterschap	0,10	2.706	2.760	2.815	2.872	2.929	2.988	3.047	3.108	3.171	3.234	3.299	3.365	3.501	3.571	3.642	50.439
Verzekeringen	0,10	2.165	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.438	2.487	2.536	2.587	2.639	2.746	2.800	2.856	2.914	40.352
Overige Huisvestingsk.	2	2.165	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.438	2.487	2.536	2.587	2.639	2.746	2.800	2.856	2.914	40.352
Organisatiekosten	4	4.000	4.080	4.162	4.245	4.330	4.416	4.505	4.687	4.780	4.876	4.973	5.073	5.174	5.278	5.383	74.557
Rente lening	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rente Cash flow	1%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		14.283	14.569	14.860	15.157	15.460	15.770	16.085	16.407	16.735	17.070	17.411	17.759	18.114	18.477	18.846	266.227
Resultaat		-2.474	-2.551	-2.629	-2.710	-2.793	-2.878	-2.965	-3.054	-3.146	-3.240	-3.337	-3.436	-3.538	-3.642	-3.749	-50.000
Afschrijvingen	1%	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-152.000
Netto resultaat		-11.974	-12.051	-12.129	-12.210	-12.293	-12.378	-12.465	-12.554	-12.646	-12.740	-12.837	-12.936	-13.038	-13.142	-13.249	-202.000

POLAKKERS

Cash flow:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Oprengsten	11.809	12.018	12.231	12.447	12.668	12.892	13.120	13.352	13.589	13.829	14.074	14.323	14.577	14.835	15.097	15.364
Kosten(excl. afschrijv/reserve)	-14.283	-14.569	-14.860	-15.157	-15.460	-15.770	-16.085	-16.407	-16.735	-17.070	-17.411	-17.759	-18.114	-18.477	-18.846	-19.223
Opname Res. Groot Onderf.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing lening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tekort/overschot	-2.474	-2.551	-2.629	-2.710	-2.793	-2.878	-2.965	-3.054	-3.146	-3.240	-3.337	-3.436	-3.538	-3.642	-3.749	-3.859

Financieringslasten

0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

POLAKKERS

BALANS

	1-1-2016	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
--	----------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Balansactiva:

Gebouw stichtingskosten	983.557	946.057	936.557	927.057	917.557	908.057	898.557	889.057	879.557	870.057	860.557	851.057	841.557	832.057	822.557	813.057	803.557
-------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Balanspassiva:

Aandelenkapitaal	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Reserve	0	-88.577	-100.628	-112.757	-124.967	-137.259	-149.637	-162.102	-174.656	-187.302	-200.043	-212.880	-225.816	-238.854	-251.996	-265.245	-278.603
Reserve onderhoud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow	-1.006.443	-965.366	-962.815	-960.186	-957.476	-954.684	-951.806	-948.841	-945.787	-942.641	-939.400	-936.063	-932.627	-929.089	-925.447	-921.698	-917.840

983.557	946.057	936.557	927.057	917.557	908.057	898.557	889.057	879.557	870.057	860.557	851.057	841.557	832.057	822.557	813.057	803.557
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Uitvoeringsplanning MJOP NV 2020-2024

Onderdelen:	2020	2021	2022	2023	2024
SALDO RESERVE	217346	324659	280230	250559	-282504
Reservering	132070	134363	136697		
jaartotaal opname	-104029	-27050	-181126	-29670	-533062,9
Algemeen:					
Buitenschilderwerk/Gevelherstelwerk		8671			75774
Reinigen gevel		5000			5200
Dakonderhoud + keuring	3468	3537	3608	3680	3754
Dakbedekking		6341			192374
Vervangen schuimblussers en brandblussers		796	462	338	860
Filmhuis:					
Afvoerpomp vuilwater	6436				
Buitenwandopeningen				1174	
Kunstcircuit:					
Luchtbehandeling					
Kouededistributie					70228
Schouwburg:					
Overheaddeuren	217		583		233
OHD onderloopbeveiliging				1526	
OHD ophangkabels				1357	
Conseveren vliesgevel alu. Delen			9700		
Zaaldeuren hang en sluitwerk			2700		
Warmtedistributie	23599	1067	2514		9764
Kouededistributie			22892		130157
Luchtbehandeling					41871
Watertapinstallaties, pomp vervangen					1598
Regeltechniek			88000		
Liften	10727			13568	
Sanitair	12872				
Brandmeldinstallatie	21609			4183	
Ontr. Installatie noodstroomvoorz.		1638			
Droge blusleiding afpersen					1250
Sprinkler installatie	3647		27775	3844	
Thermisch reinigen ivm legionella					
Verhuurkantoren:					
Kouededistributie			22892		
Sanitair	21454				
Eenmalige investeringen:					
DS Hydraulisch loskoppelen verwarming		n.t.b.			

project:
19003
Meerjarenonderhoudsplan

omschrijving:
Bibliotheek Deventer



Meerjarenonderhoudsplan

Bibliotheek Deventer

Project : MJOP Bibliotheek Deventer
Projectnummer : 19003
Opdrachtgever :
Datum : 30-10-2019
Status : V01

Opgesteld door : W. Hagens

project:
19003
Meerjarenonderhoudsplan



omschrijving:
Bibliotheek Deventer

auteur: WHa datum: 30-10-2019 Versie: 01

Inhoudsopgave

- 1- Inleiding
- 2- Algemene gegevens
- 3- Meerjaren onderhoudsbegroting bouwkundig
- 4- Resume mjop totaal (bouwkundig en installaties)

project:
19003
Meerjarenonderhoudsplan



omschrijving:
Bibliotheek Deventer

auteur: WHa datum: 30-10-2019 Versie: 01

1- Inleiding

In opdracht van NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer hebben wij een meerjaren-onderhoudsplanning en begroting opgesteld voor de bibliotheek te Deventer.

Wij leveren het Meerjarenonderhoudsplan voor het instandhouden van de bouwkundige delen.

Het Meerjaren onderhoudsplannen voldoet aan de volgende criteria:

- het MJOP heeft een scope van 25 jaar, vanaf 2020;
- het MJOP is gebaseerd op de besteksstukken Bierman Henket architecten d.d. 9-6-2016.
- het MJOP geeft aan welke jaarlijks kosten voortkomen uit het onderhoud en de instandhouding van het gebouw (bouwkundig met jaartotalen).
- bestand 170503 Demarcatielijst bibliotheek als uitgangspunt aangehouden en alleen de werkzaamheden vallend onder verhuurder opgenomen.

In het rapport hebben we de reservingskosten opgenomen die binnen de scope van 25 jaar vallen, voor de verdere instandhouding na de scope van 25 jaar zijn geen reserveringskosten meegenomen.

project:
18068
Meerjarenonderhoudsplan



omschrijving:
Bibliotheek Deventer

auteur: WHa datum: 30-10-2019 Versie: 01

2- Algemene gegevens variant 1

Werknummer

werknummer : 19003

Gegevens object

type gebouw : Bibliotheek met kantoorruimten en horeca

Adres : Stromarkt 18

postcode : 7411 PK

plaats : Deventer

Gegevens opdrachtgever

naam : NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Adres : Havenplein 20

postcode / plaats : 7411 MB Deventer

contactpersoon : Sjors Buysman

telefoon :

Gegevens de Roo Bouw advies

naam : De Roo bouw advies

Adres : Watermanstraat 35a

postcode / plaats : 7324 AJ Apeldoorn

auteur : W. Hagens

telefoon : 055-3995544

email : w.hagens@deroobv.nl

Financieel

Prijspeil 2019

De bedragen in de begrotingen zijn excl. BTW

Gehanteerde prijsindex: 1%

Overige

Servicekosten zijn niet opgenomen in dit MJOP;
Vervanging huurder zijn niet opgenomen in dit MJOP;
Onderhoud/herstel huurder is niet opgenomen in dit MJOP.

project:

19003

Meerjarenonderhoudsplan



**DE
ROO**
BOUW ADVIES

omschrijving:

Bibliotheek Deventer

auteur: WHa datum: 30-10-2019 Versie: 01

3- Meerjaren onderhoudsbegroting bouwkundig

Omschrijving	Hvh	Uitv	Eent	Bedrag	Cls	Start	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Totaal
Dakbedek bitumen + ballast	1178	m2																													€ 137.393,85	
Aanbr. nieuwe laag dakbed. bit.	1	1178 m2	€	60,00	18j	01-2036																€ 97.099,70									€ 97.099,70	
Verv. dakbed bitumen	1	1178 m2	€	87,50	30j	01-2048																€ 0,00									€ 0,00	
Herst. dakbedekking bitumen	1	1178 m2	€	8,50	6j	01-2024					€ 12.207,57						€ 12.958,58					€ 0,00							€ 14.602,05		€ 39.768,19	
Verv. grind	0	153 m2	€	15,00	30j	01-2048																									€ 0,00	
Verv. tegels	0	306 m2	€	15,00	30j	01-2048																										€ 0,00
Rein. + opharken grind	0	153 m2	€	2,50	18j	01-2036																€ 525,96										€ 525,96
Dakluik	1	pst																													€ 2.989,53	
Verv. dakluik	1	1 st	€	2.050,00	24j	01-2042																									€ 2.989,53	
daklichtkap Brakel atmos	33	m2																													€ 2.989,53	
Verv. lichtstr. kunststof dubbelwandig	1	33 m2	€	2.150,00	30j	01-2048																									€ 0,00	
Dakrandafw. aluminium trim	1	m1																													€ 21,90	
Verv. daktrim aluminium	1	1 m1	€	12,37	18j	01-2036																									€ 16,99	
Herst. daktrim aluminium	1	1 m1	€	1,24	6j	01-2024					€ 1,51						€ 1,60					€ 0,00								€ 1,80	€ 4,91	
Valbeveiliging op dak	1	pst																													€ 0,00	
Verv. valbeveiliging op dak	1	1 pst	€	9.750,00	30j	01-2048																										€ 0,00
Buitenschilderwerk	1	pst																														€ 18.941,66
Buit. sch.w. koz. + raam hout dekkend	35	m2																													€ 15.000,43	
Verv.sch.w. kozijn + raam hout dekkend	1	35 m2	€	85,00	24j	01-2042																									€ 4.338,47	
Groot sch.w. koz. + raam hout dekkend	1	35 m2	€	45,00	6j	01-2024																									€ 0,00	
Klein sch.w. koz. + raam hout dekkend	1	35 m2	€	25,00	3j	01-2021			€ 1.035,40								€ 1.920,20						€ 2.163,72					€ 1.238,49			€ 6.122,25	
Busch. hout goten	16	m2																													€ 4.539,71	
Verv.sch.w. diversen hout dekkend	1	16 m1	€	30,00	24j	01-2042																									€ 2.250,73	
Groot schild. w. diversen hout dekkend	1	16 m1	€	17,50	6j	01-2024																									€ 689,05	
Klein sch.w. diversen hout dekkend	1	16 m1	€	6,00	3j	01-2021			€ 111,82						€ 118,70		€ 356,71					€ 378,65				€ 133,76					€ 0,00	
Buit. schild.w. stucwerk	12	m2																													€ 1.690,50	
Groot schild.w. stucwerk	1	12 m2	€	27,50	6j	01-2024											€ 385,56					€ 409,28									€ 1.690,50	
Interieur	1	pst																													€ 1.690,50	
Wanden	1	pst																													€ 17.320,70	
glazen balustrade storax binnen	70	m1																													€ 12.007,71	
vervangen glazen ballustrade binnen	1	70 m1	€	625,00	48j	01-2066																									€ 0,00	
herstellen glazen ballustrade binnen	1	70 m1	€	62,50	12j	01-2030																									€ 12.007,71	
Binnentrap	1	pst																													€ 5.312,98	
metalen balustrade trappen binnen	55	m1																													€ 5.312,98	
Herst. binnentraphek	1	55 m1	€	35,00	12j	01-2030																									€ 5.312,98	
la fontana	1	pst																													€ 140.216,96	
Exterieur	1	pst																													€ 129.207,02	
Gevels	1	pst																													€ 9.559,05	
Gevelafwerking stucwerk voor- en achtergevel	130	m2																													€ 9.288,20	
Verv. gevelafwerking stucwerk	1	130 m2	€	45,00	24j	01-2042																									€ 8.531,11	
Herst. gevelafwerking stucwerk	1	130 m2	€	4,50	12j	01-2030																										€ 0,00
Onderdorpel natuursteen	12	m1																														€ 270,84
Verv. onderdorpel natuursteen	1	12 m1	€	80,00	48j	01-2066																										€ 0,00
Herst. onderdorpel natuursteen	1	12 m1	€	8,00	12j	01-2030																										€ 270,84
Ventilatierooster metaal vloer	2	st																														€ 0,00
Verv. vent.rooster metaal	1	2 st	€	575,00	48j	01-2066																										€ 0,00
Buitenkozijnen	1	pst																														€ 59.239,11
dubbele voordeuren hardhout LD1	1	pst																														€ 3.149,32
Verv. entreendeur hardhout	1	1 pst	€	3.750,00	48j	01-2066																										€ 0,00
Herst. entreendeur hardhout	1	1 pst	€	375,00	6j	01-2024					€ 457,19																				€ 2.004,54	
Verv. h&s-werk entreendeur	1	1 pst	€	785,00	24j	01-2042																										€ 1.144,77
terrasdeuren hardhout ld2-ld3	2	pst																														€ 5.248,65
Verv. buitendeur hardhout	1	2 pst	€	3.750,00	48j	01-2066																										€ 0,00
Herst. buitendeur hardhout	1	2 pst	€	375,00	6j	01-2024					€ 914,38												€ 1.030,34								€ 4.009,09	
Verv. h&s-werk	1	2 pst	€	425,00	24j	01-2042																										€ 1.239,56
houten buitenkozijnen	23	st																														€ 38.569,37
Verv. schuifraam hardhout	1	23 st	€	750,00	48j	01-2042																										€ 25.155,83
Herst. schuifraam hardhout	1	23 st	€	75,00	6j	01-2024					€ 2.103,07																					

project:

19003

Meerjarenderhoudsplan



**DE
ROO**
BOUW ADVIES

omschrijving:

Bibliotheek Deventer

auteur: WHa datum: 30-10-2019 Versie: 01

4- Resume mjop totaal (bouwkundig en installaties)

project:
19003-2
MJOP

omschrijving:
Bibliotheek Deventer
Resume



auteur: WHa datum: 17-02-2020 versie: V-01

Omschrijving	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Totaal
excl. btw indexering	1%																									
MJOP bouwkundig	voor instandhouding van het gebouw tot en met 2044																									
uitgaven	€ 0	€ 3.597	€ 0	€ 0	€ 138.086	€ 0	€ 0	€ 3.818	€ 0	€ 0	€ 223.406	€ 11.470	€ 0	€ 4.053	€ 0	€ 0	€ 239.484	€ 0	€ 0	€ 4.302	€ 0	€ 0	€ 413.867	€ 0	€ 0	€ 1.042.082
reservering per jaar (geïndexeerd)	€ 36.897	€ 37.266	€ 37.638	€ 38.015	€ 38.395	€ 38.779	€ 39.167	€ 39.558	€ 39.954	€ 40.353	€ 40.757	€ 41.165	€ 41.576	€ 41.992	€ 42.412	€ 42.836	€ 43.264	€ 43.697	€ 44.134	€ 44.575	€ 45.021	€ 45.471	€ 45.926	€ 46.385	€ 46.849	€ 46.849
Banksaldo	€ 36.897	€ 70.566	€ 108.204	€ 146.219	€ 46.528	€ 85.307	€ 124.474	€ 160.214	€ 200.168	€ 240.521	€ 57.872	€ 87.566	€ 129.142	€ 167.082	€ 209.493	€ 252.329	€ 56.110	€ 99.807	€ 143.941	€ 184.214	€ 229.235	€ 274.706	€ -93.234	€ -46.849	€ 0	€ 0
saldooverloop	€ 36.897	€ 33.669	€ 37.638	€ 38.015	€ -99.691	€ 38.779	€ 39.167	€ 35.740	€ 39.954	€ 40.353	€ -182.649	€ 29.695	€ 41.576	€ 37.939	€ 42.412	€ 42.836	€ -196.219	€ 43.697	€ 44.134	€ 40.273	€ 45.021	€ 45.471	€ -367.941	€ 46.385	€ 46.849	€ 46.849
MJOP installatie	voor instandhouding van het gebouw tot en met 2044																									
uitgaven	€ 0	€ 14.157	€ 17.126	€ 18.682	€ 14.898	€ 15.047	€ 21.962	€ 15.350	€ 37.957	€ 15.658	€ 32.729	€ 15.973	€ 16.133	€ 749.838	€ 23.781	€ 16.622	€ 16.788	€ 16.956	€ 161.761	€ 17.296	€ 17.469	€ 17.644	€ 41.361	€ 22.796	€ 18.179	€ 1.356.165
reservering per jaar (geïndexeerd)	€ 48.017	€ 48.498	€ 48.983	€ 49.472	€ 49.967	€ 50.467	€ 50.971	€ 51.481	€ 51.996	€ 52.516	€ 53.041	€ 53.572	€ 54.107	€ 54.648	€ 55.195	€ 55.747	€ 56.304	€ 56.867	€ 57.436	€ 58.010	€ 58.590	€ 59.176	€ 59.768	€ 60.366	€ 60.969	€ 60.969
Banksaldo	€ 48.017	€ 82.358	€ 114.214	€ 145.004	€ 180.073	€ 215.492	€ 244.502	€ 280.633	€ 294.672	€ 331.529	€ 351.842	€ 389.440	€ 427.415	€ -267.776	€ -236.362	€ -197.237	€ -157.721	€ -117.809	€ -222.134	€ -181.421	€ -140.300	€ -98.768	€ -80.360	€ -42.791	€ 0	€ 0
saldooverloop	€ 48.017	€ 34.340	€ 31.856	€ 30.790	€ 35.069	€ 35.419	€ 29.010	€ 36.131	€ 14.039	€ 36.858	€ 20.312	€ 37.598	€ 37.974	€ -695.190	€ 31.413	€ 39.125	€ 39.516	€ 39.912	€ -104.325	€ 40.714	€ 41.121	€ 41.532	€ 18.407	€ 37.570	€ 42.791	€ 42.791
MJOP totaal	voor instandhouding van het gebouw tot en met 2044																									
uitgaven	€ 0	€ 17.754	€ 17.126	€ 18.682	€ 152.984	€ 15.047	€ 21.962	€ 19.168	€ 37.957	€ 15.658	€ 256.135	€ 27.443	€ 16.133	€ 753.891	€ 23.781	€ 16.622	€ 256.271	€ 16.956	€ 161.761	€ 21.599	€ 17.469	€ 17.644	€ 455.227	€ 22.796	€ 18.179	€ 2.398.247
reservering per jaar (geïndexeerd)	€ 84.914	€ 85.763	€ 86.621	€ 87.487	€ 88.362	€ 89.246	€ 90.138	€ 91.039	€ 91.950	€ 92.869	€ 93.798	€ 94.736	€ 95.683	€ 96.640	€ 97.607	€ 98.583	€ 99.569	€ 100.564	€ 101.570	€ 102.586	€ 103.611	€ 104.648	€ 105.694	€ 106.751	€ 107.818	€ 107.818
Banksaldo	€ 84.914	€ 152.924	€ 222.418	€ 291.223	€ 226.601	€ 300.799	€ 368.975	€ 440.847	€ 494.839	€ 572.051	€ 409.713	€ 477.006	€ 556.557	€ -100.694	€ -26.869	€ 55.092	€ -101.611	€ -18.002	€ -78.193	€ 2.794	€ 88.935	€ 175.939	€ -173.594	€ -89.640	€ 0	€ 0
saldooverloop	€ 84.914	€ 68.009	€ 69.494	€ 68.805	€ -64.622	€ 74.198	€ 68.176	€ 71.872	€ 53.992	€ 77.211	€ -162.337	€ 67.293	€ 79.551	€ -657.251	€ 73.825	€ 81.961	€ -156.703	€ 83.609	€ -60.191	€ 80.987	€ 86.142	€ 87.003	€ -349.533	€ 83.955	€ 89.640	€ 89.640

project:
19003
Meerjaren onderhoudsplan

gebouw
Theater de Viking



Meerjaren onderhoudsplan

Theater de Viking

Project : Meerjaren onderhoudsplan
Projectnummer : 19003

Datum : 21-11-2019
Status : VO-2

Opgesteld door : W. Hagens

project:
19003
Meerjaren onderhoudsplan



gebouw:
Theater de Viking

auteur: WHa datum: 21-11-2019 versie: VO-2

Inhoudsopgave

- 1- Inleiding
- 2- Algemene gegevens
- 3- Meerjaren onderhoudsbegroting bouwkundig
- 4- Resume mjop totaal (bouwkundig en installaties)

project:
19003
Meerjaren onderhoudsplan



gebouw:
Theater de Viking

auteur: WHa datum: 21-11-2019 versie: VO-2

1- Inleiding

In opdracht van NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer hebben wij een meerjaren-onderhoudsplanning en begroting opgesteld voor de Viking te Deventer.

Wij leveren het Meerjarenonderhoudsplan voor het instandhouden van de bouwkundige delen.

Het Meerjaren onderhoudsplannen voldoet aan de volgende criteria:

- het MJOP heeft een scope van 25 jaar, vanaf 2021;
- het MJOP is gebaseerd op de besteksstukken 1307 door SeArch d.d. 15-11-2016.
- het MJOP geeft aan welke jaarlijks kosten voortkomen uit het onderhoud en de instandhouding van het gebouw (bouwkundig met jaartotalen).

In het rapport hebben we de reserveringskosten opgenomen die binnen de scope van 25 jaar vallen, voor de verdere instandhouding na de scope van 25 jaar zijn geen reserveringskosten meegenomen.

project:
19003
Meerjaren onderhoudsplan



gebouw:
Theater de Viking

auteur: WHa datum: 21-11-2019 versie: VO-2

2- Algemene gegevens variant 1

Werknummer

werknummer : 19003

Gegevens object

type gebouw : Theatergebouw
Adres : Achter de muren vispoort 8
postcode : 7411 SL
plaats : Deventer

Gegevens opdrachtgever

naam : NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Adres : Havenplein 20
postcode / plaats : 7411 MB Deventer
contactpersoon : Sjors Buysman
telefoon :

Gegevens de Roo Bouw advies

naam : De Roo bouw advies
Adres : Watermanstraat 35a
postcode / plaats : 7324 AJ Apeldoorn
auteur : W. Hagens
telefoon : 055-3995544
email : : w.hagens@deroobv.nl

Financieel

Prijspeil 2019

De bedragen in de begrotingen zijn excl. BTW

Gehanteerde prijsindex: 1%

Overige

Servicekosten zijn niet opgenomen in dit MJOP;
Vervanging huurder zijn niet opgenomen in dit MJOP;
Onderhoud/herstel huurder is niet opgenomen in dit MJOP.

project:
19003
Meerjaren onderhoudsplan



gebouw:
Theater de Viking

auteur: WHa datum: 21-11-2019 versie: VO-2

3- Meerjaren onderhoudsbegroting bouwkundig

project:
19003-1
MJOP
omschrijving:
De Viking
Kosten bouwkundig



auteur: WHa datum: 21-11-2019 versie: V-02

Omschrijving	Hvh	Uitv	Eenl	Bedrag	Cls	Start	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	Totaal	
incl. bouwplaatskosten en aannemersprovisie		16%																														€ 834.289,87	
excl. btw																																	€ 834.289,87
indexering		1%																															€ 755.953,35
Compleet	1																															€ 154.923,07	
Viking theater	1																															€ 5.412,14	
Exterieur	1		pst																													€ 2.856,41	
Gevels	1		pst																													€ 2.555,73	
Gevelmetselwerk NOG Noorderbergstraat	89		m2																													€ 5.956,41	
Rein. metselwerk baksteen	1		89 m2	€		9,50 12j	01-2032											€ 1.343,04														€ 1.513,37	
Herst. metselwerk baksteen	1		89 m2	€		8,50 12j	01-2032											€ 1.201,67														€ 1.354,07	
Gevelmetselwerk NWG as D-G (recht)	97		m2																													€ 1.478,10	
Rein. metselwerk baksteen	1		97 m2	€		9,50 12j	01-2032											€ 1.322,51														€ 1.665,56	
Herst. metselwerk baksteen	1		97 m2	€		8,50 12j	01-2032											€ 1.490,24														€ 1.490,24	
Gevelmetselwerk NWG inham terugliggend bg	17		m2																													€ 1.021,27	
Rein. metselwerk baksteen	1		17 m2	€		9,50 12j	01-2032											€ 253,43														€ 285,57	
Herst. metselwerk baksteen	1		17 m2	€		8,50 12j	01-2032											€ 226,75														€ 255,51	
Gevelmetselwerk ZOG gevel as 4	55		m2																													€ 3.345,13	
Rein. metselwerk baksteen	1		55 m2	€		9,50 12j	01-2032											€ 830,10														€ 935,38	
Herst. metselwerk baksteen	1		55 m2	€		8,50 12j	01-2032											€ 742,72														€ 836,92	
Gevelmetselwerk ZOG gevel as 5	74		m2																													€ 4.525,40	
Rein. metselwerk baksteen	1		74 m2	€		9,50 12j	01-2032											€ 1.122,99														€ 1.265,42	
Herst. metselwerk baksteen	1		74 m2	€		8,50 12j	01-2032											€ 1.004,78														€ 1.132,21	
Gevelmetselwerk ZOG gevel as B	108		m2																													€ 6.604,64	
Rein. metselwerk baksteen	1		108 m2	€		9,50 12j	01-2032											€ 1.638,96														€ 1.846,82	
Herst. metselwerk baksteen	1		108 m2	€		8,50 12j	01-2032											€ 1.466,44														€ 1.652,42	
Gevelmetselwerk ZWG	193		m2																													€ 11.784,39	
Rein. metselwerk baksteen	1		193 m2	€		9,50 12j	01-2032											€ 2.924,33														€ 3.295,21	
Herst. metselwerk baksteen	1		193 m2	€		8,50 12j	01-2032											€ 2.616,51														€ 2.948,35	
aluminium muurafdekprofiel	73		m2																													€ 15.497,38	
Verv. gevelafdekking aluminium	1		73 m2	€		225,00 30j	01-2050																									€ 0,00	
Herst. gevelafdek aluminium	1		73 m2	€		22,50 6j	01-2026					€ 2.485,26						€ 2.638,15					€ 2.800,45								€ 2.972,74		
Rein. gevelafdekking aluminium	1		73 m2	€		9,50 6j	01-2026					€ 1.049,33						€ 1.113,89					€ 1.182,41								€ 1.255,16		
zetwerk aluminium det v53	1		pst																													€ 23.093,00	
Verv. gevelafdekking aluminium	1		1 pst	€		20.000,00 30j	01-2050																									€ 0,00	
Herst. gevelafdek aluminium	1		1 pst	€		2.000,00 6j	01-2026					€ 3.009,70						€ 3.194,86					€ 3.391,40								€ 3.600,04		
Rein. gevelafdekking aluminium	1		1 pst	€		1.500,00 6j	01-2026					€ 2.257,27						€ 2.396,14					€ 2.543,55								€ 2.700,03		
aluminium platen balkon/lichtstraat	58		m2																													€ 43.666,22	
Verv. gevelafdekking aluminium	1		58 m2	€		1.050,00 30j	01-2050																									€ 0,00	
Herst. gevelafdek aluminium	1		58 m2	€		105,00 6j	01-2026					€ 9.132,93						€ 9.694,79					€ 10.291,21								€ 10.924,33		
Rein. gevelafdekking aluminium	1		58 m2	€		9,50 6j	01-2026					€ 826,31						€ 877,15					€ 931,11								€ 988,39		
aluminium platen plafond buiten	12		m2																													€ 3.231,70	
Verv. gevelafdekking aluminium	1		12 m2	€		300,00 30j	01-2050																									€ 0,00	
Herst. gevelafdek aluminium	1		12 m2	€		30,00 6j	01-2026					€ 559,80						€ 594,24					€ 630,80								€ 669,61		
Rein. gevelafdekking aluminium	1		12 m2	€		9,50 6j	01-2026					€ 177,27						€ 188,18					€ 199,75								€ 212,04		
Gevelafwerking doorsrijkvoeg platvol NOG	89		m2																													€ 1.653,71	
Herst. voegwerk platvol dmv pointermasteren	1		89 m2	€		5,50 12j	01-2032											€ 777,55													€ 876,16		
Gevelafwerking doorsrijkvoeg platvol NWG	114		m2																													€ 2.132,07	
Herst. voegwerk platvol dmv pointermasteren	1		114 m2	€		5,50 12j	01-2032											€ 1.002,47													€ 2.132,07		
Gevelafwerking doorsrijkvoeg platvol ZOG	237		m2																													€ 4.422,97	
Herst. voegwerk platvol dmv pointermasteren	1		237 m2	€		5,50 12j	01-2032											€ 2.079,61													€ 2.343,36		
Gevelafwerking doorsrijkvoeg platvol ZWG	193		m2																													€ 3.600,79	
Herst. voegwerk platvol dmv pointermasteren	1		193 m2	€		5,50 12j	01-2032											€ 1.693,03													€ 1.907,75		
Buitenplafond heraklith buitenplafonds	277		m2																													€ 14.642,28	
Verv. buitenplafond HWC	1		277 m2	€		80,00 30j	01-2050																									€ 0,00	
Herst. buitenplafond HWC	1		277 m2	€		8,00 6j	01-2026																										

Omschrijving	Hvh	Uitv	Eent	Bedrag	Cls	Start	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	Totaal
Daken en goten	1		pst																												€ 260.567,81	
aluminium vliesgevel NO gevel lichkstraat	23		m2																												€ 0,00	
Verv. kozijn aluminium	1	23	m2	€	475,00	48j	01-2068																								€ 9.126,40	
dakplaten akoestiroof schuine dakgedeelte	154		m2																												€ 0,00	
Verv. dakplaten	1	154	m2	€	175,00	48j	01-2068																								€ 9.126,40	
Herst. dakplaten	1	154	m2	€	17,50	12j	01-2032											€ 4.291,09											€ 4.835,31		€ 0,00	
Dakbedek kunststof plat dak	1110		m2																												€ 43.954,56	
Verv. dakbed. kunststof	1	1110	m2	€	60,00	30j	01-2050																								€ 0,00	
Herst. dakbedekking kunststof	1	1110	m2	€	6,00	6j	01-2026					€ 10.025,00												€ 11.296,43					€ 11.991,38		€ 43.954,56	
felsplaat dakbedekking hellend dak	305		m2																												€ 163.406,06	
Verv. felsplaat dakbedekking	1	305	m2	€	235,00	24j	01-2044																							€ 129.016,54	€ 129.016,54	
Herst. felsplaat dakbedekking	1	305	m2	€	23,50	12j	01-2026					€ 10.786,01													€ 12.153,94				€ 0,00		€ 34.389,51	
Dakraam (Velux)	6		st																												€ 0,00	
Verv. dakraam aluminium	1	6	st	€	825,00	48j	01-2068																								€ 0,00	
Lichtkoepel dubb.wandig >1 m2	10		st																												€ 33.914,03	
Verv. lichtkoepel dubbelwandig >1 m2	1	10	st	€	2.000,00	18j	01-2038																		€ 33.914,03						€ 33.914,03	
Dakrandaftrimming schuine gevels	90		ml																												€ 5.915,13	
Verv. randaftrimming	1	90	ml	€	30,00	18j	01-2038																		€ 4.588,57					€ 4.588,57	€ 4.588,57	
Herst. randaftrimming	1	90	ml	€	3,00	6j	01-2026					€ 407,21													€ 0,00				€ 487,09		€ 1.326,56	
Dakrandaftrimming hellend dak	78		ml																												€ 4.251,64	
Verv. randaftrimming	1	78	ml	€	25,00	18j	01-2038																		€ 3.298,14						€ 3.298,14	
Herst. randaftrimming	1	78	ml	€	2,50	6j	01-2026					€ 292,69												€ 0,00					€ 350,10		€ 953,50	
Valbeveiliging op dak	1		pst																												€ 0,00	
Verv. valbeveiliging op dak	1	1	pst	€	7.500,00	30j	01-2050																								€ 0,00	
Buitschilderwerk	1		pst																												€ 165.506,09	
Buit. sch.w. koz. + raam hout dekkend	28		m2																												€ 9.982,22	
Verv.sch.w. kozijn + raam hout dekkend	1	28	m2	€	55,00	24j	01-2044																							€ 2.722,53	€ 2.722,53	
Groot sch.w. koz. + raam hout dekkend	1	28	m2	€	35,00	6j	01-2026					€ 1.448,42												€ 1.632,11					€ 0,00	€ 4.618,05		
Klein sch.w. koz. + raam hout dekkend	1	28	m2	€	15,00	3j	01-2023					€ 0,00												€ 0,00				€ 720,67	€ 0,00	€ 2.641,63		
Buit. sch.w. koz. + raam hout transp.	213		m2																												€ 155.523,87	
Verv.sch.w. kozijn + raam hout transp.	1	213	m2	€	50,00	4j	01-2024				€ 15.710,86														€ 17.703,39			€ 18.422,21		€ 19.170,23	€ 104.368,07	
Groot sch.w. koz. + raam hout transp.	1	213	m2	€	25,00	2j	01-2022	€ 7.700,64			€ 0,00	€ 8.013,32			€ 16.348,78	€ 0,00	€ 8.338,69	€ 17.012,61		€ 0,00	€ 8.677,28		€ 0,00	€ 9.029,61		€ 18.422,21	€ 0,00	€ 9.396,25		€ 51.155,80		
Interieur	1		pst																												€ 78.336,52	
Wanden	1		pst																												€ 45.833,46	
Metselwerk baksteen, SW binnenwanden	999		m2																												€ 45.833,46	
Herst. metselwerk baksteen	1	999	m2	€	13,50	12j	01-2032																							€ 24.283,28	€ 45.833,46	
Binnentrap	1		pst																												€ 32.503,06	
balustrade t.p.v. vides	79		ml																												€ 13.334,99	
Herst. balustrade	1	79	ml	€	50,00	12j	01-2032																							€ 7.065,08	€ 13.334,99	
balustrade t.p.v. vide 2e	28		ml																												€ 6.161,27	
Herst. balustrade	1	28	ml	€	65,00	12j	01-2032																							€ 3.264,34	€ 6.161,27	
balustrade theater	24		ml																												€ 6.786,40	
Herst. balustrade	1	24	ml	€	85,00	12j	01-2032																							€ 3.595,54	€ 6.786,40	
balustrade trappen	32		ml																												€ 3.653,45	
Herst. balustrade	1	32	ml	€	33,50	12j	01-2032																							€ 1.935,65	€ 3.653,45	
balustrade en omkadering buiten	21		ml																												€ 2.566,94	
Herst. balustrade	1	21	ml	€	36,50	12j	01-2032																							€ 1.360,01	€ 2.566,94	
totale uitgaven per jaar geïndexeerd							€ 0	€ 7.701	€ 602	€ 15.711	€ 2.533	€ 74.662	€ 0	€ 16.349	€ 640	€ 8.339	€ 2.689	€ 153.660	€ 0	€ 8.677	€ 679	€ 17.703	€ 2.854	€ 125.144	€ 0	€ 18.422	€ 721	€ 9.396	€ 3.030	€ 364.779	€ 0	€ 834.290
jaarlijkse reservering (o.b.v. 25 jaar) geïndexeerd							€ 29.539	€ 29.835	€ 30.133	€ 30.435	€ 30.739	€ 31.046	€ 31.357	€ 31.670	€ 31.987	€ 32.307	€ 32.630	€ 32.956	€ 33.286	€ 33.619	€ 33.955	€ 34.294	€ 34.637	€ 34.984	€ 35.334	€ 35.687	€ 36.044	€ 36.404	€ 36.768	€ 37.136	€ 37.507	€ 0
Banksaldo							€ 29.539	€ 51.674	€ 81.204	€ 95.928	€ 124.134	€ 80.518	€ 111.875	€ 127.196	€ 158.544	€ 182.512	€ 212.453	€ 91.750	€ 125.036	€ 149.977	€ 183.253	€ 199.844	€ 231.627	€ 141.468	€ 176.801	€ 194.066	€ 229.389	€ 256.397	€ 290.135	€ -37.507	€ 0	€ 0
saldoverloop							€ 29.539	€ 22.134	€ 29.531	€ 14.724	€ 28.206	€ -43.616	€ 31.357	€ 15.322	€ 31.347	€ 23.968	€ 29.941	€ -120.703	€ 33.286	€ 24.941	€ 33.276	€ 16.591	€ 31.783	€ -90.160	€ 35.334	€ 17.265	€ 35.323	€ 27.008	€ 33.739	€ -327.643	€ 37.507	€ 0

project:
19003
Meerjaren onderhoudsplan



gebouw:
Theater de Viking

auteur: WHa datum: 21-11-2019 versie: VO-2

4- Resume Mjop totaal (bouwkundig en installaties)

project:
19003-1
MJOP
omschrijving:
De Viking
Resume



auteur: WHa datum: 21-11-2019 versie: V-02

Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	Totaal	
excl. btw indexering	1%																										
MJOP bouwkundig	voor instandhouding van het gebouw tot en met 2045																										
uitgaven	€ 0	€ 7.701	€ 602	€ 15.711	€ 2.533	€ 74.662	€ 0	€ 16.349	€ 640	€ 8.339	€ 2.689	€ 153.660	€ 0	€ 8.677	€ 679	€ 17.703	€ 2.854	€ 125.144	€ 0	€ 18.422	€ 721	€ 9.396	€ 3.030	€ 364.779	€ 0	€ 834.290	
reservering per jaar (geïndexeerd)	€ 29.539	€ 29.835	€ 30.133	€ 30.435	€ 30.739	€ 31.046	€ 31.357	€ 31.670	€ 31.987	€ 32.307	€ 32.630	€ 32.956	€ 33.286	€ 33.619	€ 33.955	€ 34.294	€ 34.637	€ 34.984	€ 35.334	€ 35.687	€ 36.044	€ 36.404	€ 36.768	€ 37.136	€ 37.507	€ 37.878	
Banksaldo	€ 29.539	€ 51.674	€ 81.204	€ 95.928	€ 124.134	€ 80.518	€ 111.875	€ 127.196	€ 158.544	€ 182.512	€ 212.453	€ 91.750	€ 125.036	€ 149.977	€ 183.253	€ 199.844	€ 231.627	€ 141.468	€ 176.801	€ 194.066	€ 229.389	€ 256.397	€ 290.135	€ -37.507	€ 0	€ 0	
saldoverloop	€ 29.539	€ 22.134	€ 29.531	€ 14.724	€ 28.206	€ -43.616	€ 31.357	€ 15.322	€ 31.347	€ 23.968	€ 29.941	€ -120.703	€ 33.286	€ 24.941	€ 33.276	€ 16.591	€ 31.783	€ -90.160	€ 35.334	€ 17.265	€ 35.323	€ 27.008	€ 33.739	€ -327.643	€ 37.507	€ 37.507	
MJOP installatie	voor instandhouding van het gebouw tot en met 2045																										
uitgaven	€ 12.299	€ 12.422	€ 12.975	€ 27.086	€ 18.838	€ 13.683	€ 13.820	€ 36.226	€ 14.098	€ 33.645	€ 27.663	€ 42.718	€ 14.670	€ 14.817	€ 418.633	€ 39.228	€ 15.266	€ 15.418	€ 15.573	€ 95.420	€ 15.886	€ 30.863	€ 16.205	€ 57.187	€ 22.986	€ 1.037.624	
reservering per jaar (geïndexeerd)	€ 36.739	€ 37.106	€ 37.477	€ 37.852	€ 38.231	€ 38.613	€ 38.999	€ 39.389	€ 39.783	€ 40.181	€ 40.583	€ 40.988	€ 41.398	€ 41.812	€ 42.230	€ 42.653	€ 43.079	€ 43.510	€ 43.945	€ 44.385	€ 44.828	€ 45.277	€ 45.729	€ 46.187	€ 46.649	€ 47.116	
Banksaldo	€ 24.440	€ 49.124	€ 73.627	€ 84.393	€ 103.786	€ 128.716	€ 153.895	€ 157.058	€ 182.743	€ 189.279	€ 202.198	€ 200.469	€ 227.197	€ 254.192	€ -122.210	€ -118.785	€ -90.972	€ -62.880	€ -34.508	€ -85.543	€ -56.601	€ -42.187	€ -12.662	€ -23.663	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
saldoverloop	€ 24.440	€ 24.684	€ 24.503	€ 10.767	€ 19.393	€ 24.930	€ 25.179	€ 3.163	€ 25.685	€ 6.536	€ 12.920	€ -1.729	€ 26.728	€ 26.995	€ -376.402	€ 3.425	€ 27.813	€ 28.092	€ 28.372	€ -51.036	€ 28.943	€ 14.414	€ 29.525	€ -11.000	€ -11.000	€ 23.663	
MJOP totaal	voor instandhouding van het gebouw tot en met 2045																										
uitgaven	€ 12.299	€ 20.123	€ 13.577	€ 42.796	€ 21.371	€ 88.346	€ 13.820	€ 52.575	€ 14.737	€ 41.984	€ 30.352	€ 196.378	€ 14.670	€ 23.494	€ 419.312	€ 56.931	€ 18.120	€ 140.562	€ 15.573	€ 113.842	€ 16.606	€ 40.259	€ 19.235	€ 421.966	€ 22.986	€ 1.871.913	
reservering per jaar (geïndexeerd)	€ 66.278	€ 66.941	€ 67.611	€ 68.287	€ 68.970	€ 69.659	€ 70.356	€ 71.059	€ 71.770	€ 72.488	€ 73.213	€ 73.945	€ 74.684	€ 75.431	€ 76.185	€ 76.947	€ 77.717	€ 78.494	€ 79.279	€ 80.071	€ 80.872	€ 81.681	€ 82.498	€ 83.323	€ 84.156	€ 84.994	
Banksaldo	€ 53.979	€ 100.798	€ 154.831	€ 180.322	€ 227.920	€ 209.234	€ 265.770	€ 284.254	€ 341.287	€ 371.791	€ 414.651	€ 292.219	€ 352.233	€ 404.169	€ 61.043	€ 81.059	€ 140.655	€ 78.587	€ 142.293	€ 108.522	€ 172.788	€ 214.210	€ 277.473	€ -61.170	€ 0,00	€ 0,00	
saldoverloop	€ 53.979	€ 46.819	€ 54.033	€ 25.490	€ 47.599	€ -18.686	€ 56.536	€ 18.484	€ 57.033	€ 30.504	€ 42.861	€ -122.433	€ 60.014	€ 51.937	€ -343.126	€ 20.016	€ 59.597	€ -62.068	€ 63.706	€ -33.771	€ 64.266	€ 41.422	€ 63.263	€ -338.643	€ 61.170	€ 61.170	

Aan de aandeelhouder en het bestuur van
N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Postbus 508
7400 AM Deventer

Datum: 7 februari 2020
Kenmerk: 112410/19/CB
Behandelaar: C. Boessenkool

Betreft: Opdrachtbevestiging controle 2019

Geachte aandeelhouder, geacht bestuur,

U heeft u ons verzocht de jaarrekening over het boekjaar 2019 te controleren van N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer. Het doet ons genoegen met deze brief de opdracht te bevestigen.

Opdracht

Jaarrekening

Als accountant van de vennootschap onderzoeken wij of de jaarrekening van N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer het door de wet vereiste inzicht geeft. De uitslag van ons onderzoek geven wij weer in een controleverklaring over de getrouwheid van de jaarrekening.

De jaarrekening omvat de enkelvoudige jaarrekening van N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer. De uitslag van ons onderzoek geven wij weer in een controleverklaring over de getrouwheid van de jaarrekening.

Andere informatie

Wij rapporteren in de controleverklaring ook over de andere informatie, waaronder de overige gegevens en eventueel aanvullende informatie. Daartoe lezen wij de andere informatie en overwegen daarbij, op basis van onze kennis en ons begrip, te verkrijgen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, of de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor micro- en kleine rechtspersonen is vereist.

Dit om met deze werkzaamheden te voldoen aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW, de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor micro- en kleine rechtspersonen en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Verantwoordelijkheid van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij verrichten onze controle in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften.

Wij zijn gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van onze oordeelsvorming, inclusief de inschatting van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij deze risico-inschattingen betrekken wij ook de interne beheersing die relevant is voor het door de vennootschap opmaken van de jaarrekening en het getrouwe beeld daarvan.

Deze risico-inschattingen zijn gericht op het opzetten van passende controlewerkzaamheden, niet op een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat daarnaast het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, van de redelijkheid van de schattingen van het bestuur van de vennootschap, en ook een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij wijzen u erop dat als gevolg van het toepassen van deelwaarnemingen en andere inherente beperkingen van een controle, plus de inherente beperkingen van elk systeem van interne beheersing, er een onvermijdbaar risico bestaat dat er zelfs indien een controle naar behoren is gepland en uitgevoerd in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden een afwijking van materieel belang onontdekt blijft.

Onafhankelijkheid

Op grond van Nederlands recht, waaronder de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO), is vereist dat wij onafhankelijk zijn ten opzichte van onze 'assurance-cliënten'.

Deze regelgeving bevat onder meer beperkingen ten aanzien van de diensten die wij aan controlecliënten kunnen verlenen.

Als uitgangspunt geldt verder dat wij in het kader van onze dienstverlening niet zullen participeren in besluitvormingsprocessen binnen uw organisatie en ook geen besluiten namens u zullen nemen. Voorts gelden aanvullende voorwaarden of beperkingen als wij of andere onderdelen van ons netwerk ook bepaalde non-assurance-diensten zouden gaan verrichten. Wij zullen in voorkomende gevallen deze voorwaarden en/of eventuele beperkingen met u bespreken.

Indien wij gestart zijn met de uitvoering van de controleopdracht en daarna omstandigheden identificeren die de onafhankelijke uitvoering van de controleopdracht in gevaar zouden kunnen brengen, moeten wij onze werkzaamheden ter uitvoering van

de controleopdracht mogelijk met onmiddellijke ingang opschorten. In dat geval zullen wij trachten zo snel mogelijk een oplossing te vinden die ons in staat stelt de controleopdracht voort te zetten. Indien wij van mening zijn dat de situatie niet kan worden opgelost, zullen wij mogelijk genoodzaakt zijn de controleopdracht tussentijds te beëindigen.

Als de bedreiging voortvloeit uit een samenloop van de controleopdracht met een andere opdracht aan ons of aan een onderdeel van ons netwerk en een oplossing ons inziens niet mogelijk is, dan kan het noodzakelijk zijn dat een van de opdrachten tussentijds wordt beëindigd. Wij zullen u op de hoogte stellen voordat wij een dergelijk besluit nemen. Voor schade die voortvloeit uit een dergelijke beëindiging zijn wij niet aansprakelijk. Het voorgaande blijft buiten toepassing indien sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid van onze zijde.

Om onze onafhankelijkheid op efficiënte wijze blijvend te kunnen waarborgen, verzoeken wij u ons te informeren over de juridische structuur van uw vennootschap, de namen van de directe en indirecte aandeelhouders, en ook van alle overige (groeps)maatschappijen en gelieerde maatschappijen waarmee uw vennootschap direct of indirect is verbonden. Daarbij dient u ook aan te geven van welke (groeps)maatschappijen of vennootschappen die (indirect) aandelen houden in uw vennootschap, aandelen of andere effecten worden verhandeld op een gereguleerde markt of multilaterale handelsfaciliteit. Wijzigingen in de juridische structuur van de vennootschap of in de samenstelling of structuur van de groep kunnen ertoe leiden dat wij genoodzaakt zijn de verlening van bepaalde diensten aan uw vennootschap te beëindigen.

Wij bespreken in voorkomende gevallen potentiële bedreigingen van onze onafhankelijkheid met u. Het kan in dat verband bijvoorbeeld gaan om de volgende onderwerpen:

- langdurige betrokkenheid;
- geschenken en gastvrijheid;
- zakelijke relaties; en/of
- werkrelaties (in dienst treden bij controlecliënt).

Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

Volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) dienen wij cliëntonderzoek te verrichten. Verder zijn wij op grond van de Wwft verplicht een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie van of ten behoeve van een cliënt te melden aan de Financial Intelligence Unit Nederland te Zoetermeer.

Nadere voorschriften NOCLAR

Sinds 1 januari 2019 gelden voor ons de Nadere voorschriften NOCLAR (Non-Compliance with Laws And Regulations), hierna NV NOCLAR. Hierin staat hoe wij moeten handelen ingeval van niet-naleving van wet- en regelgeving door uw vennootschap. In voorkomend geval moeten wij mogelijk een relevante niet-naleving onmiddellijk melden aan een bevoegde instantie. Voor meer informatie over de NV NOCLAR verwijzen wij u graag naar de website van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (<https://nba.nl>)

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Door deze opdrachtbevestiging te ondertekenen erkent en begrijpt u dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor micro- en kleine rechtspersonen;
- een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of van fouten; en voor
- het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor micro- en kleine rechtspersonen.

en verder voor het aan ons:

- toegang verschaffen tot alle informatie die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening, zoals de vastleggingen, documentatie en andere aangelegenheden;
- verstrekken van aanvullende informatie die wij vragen voor het doel van de controle; en
- onbeperkt toegang verlenen tot personen binnen de onderneming noodzakelijk voor het verkrijgen van controle-informatie.

Het bestuur moet erop toezien dat de rechten en verplichtingen van de vennootschap in de jaarrekening tot uitdrukking worden gebracht. Dit is met inbegrip van die rechten en verplichtingen die reeds bestaan maar niet via de normale administratieve procedures zijn vastgelegd. In sommige gevallen kunnen deze rechten en verplichtingen niet door accountantscontrole worden ontdekt.

Alle bekende en/of te verwachten gebeurtenissen en omstandigheden moeten ook op adequate wijze in de jaarrekening tot uitdrukking worden gebracht. In verband hiermee verzoeken wij het bestuur om mededelingen die in dat kader aan ons zijn gedaan schriftelijk te bevestigen.

Verder vragen wij het bestuur schriftelijk te bevestigen dat het bestuur van oordeel is dat het effect van eventuele ongecorrigeerde afwijkingen in de jaarrekening, afzonderlijk en in totaal, niet van materieel belang is voor de jaarrekening als geheel. Een overzicht van deze posten wordt in de schriftelijke mededeling opgenomen of eraan gehecht.

Wij rekenen op volledige medewerking van uw medewerkers en vertrouwen erop dat zij alle voor de controle benodigde vastleggingen, documentatie en andere informatie beschikbaar zullen stellen.

Fraude

De primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en ontdekken van fraude berust bij het bestuur van de vennootschap. Als accountant zijn wij niet verantwoordelijk en aansprakelijk voor de preventie van fraude.

Door de kenmerken van fraude is het mogelijk dat een controle, ook al is die opgezet en uitgevoerd in overeenstemming met algemeen aanvaarde controlestandaarden, een

fraude van materieel belang niet ontdekt. Vooral wanneer gebruik wordt gemaakt van verhulling door samenspanning en vervalste documentatie.

Omdat onze controle is opgezet om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, richt deze zich niet specifiek op het ontdekken van fraude. Indien tijdens de controle aanwijzingen voor fraude blijken, verrichten wij ongeacht de mogelijke omvang en de aard van de vermoedelijke fraude aanvullend onderzoek. Indien wij een aanwijzing voor of een redelijk vermoeden van fraude verkrijgen, communiceren wij hierover met het bestuur.

In het kader van de Nederlandse Standaard 240, 'De verantwoordelijkheden van de accountant met betrekking tot fraude in het kader van een controle van financiële overzichten', vragen wij het bestuur de volgende punten schriftelijk te bevestigen:

1. het bestuur van de vennootschap erkent zijn verantwoordelijkheid voor het opzetten, implementeren en onderhouden van de interne beheersing gericht op het voorkomen en ontdekken van gevallen van fraude;
2. het bestuur van de vennootschap heeft ons de resultaten gemeld van de inschatting door het management van het risico dat de financiële overzichten afwijkingen van materieel belang zouden kunnen bevatten die het gevolg zijn van fraude;
3. het bestuur van de vennootschap heeft aan ons zijn kennis verstrekt met betrekking tot fraude en vermoede fraude die op de entiteit van invloed zijn en waarbij betrokken zijn:
 - o het bestuur;
 - o werknemers die een belangrijke rol spelen bij de werking van de interne beheersing; of
 - o anderen in het geval dat de fraude een effect zou kunnen hebben dat van materieel belang is voor de financiële overzichten.
4. het bestuur van de vennootschap heeft ons op de hoogte gesteld van alle aantijgingen van fraude of van vermoede fraude die op de financiële overzichten van de entiteit van invloed zijn en waarvan het kennis heeft verkregen via werknemers, voormalige werknemers, analisten, regelgevers of toezichthouders of via anderen.

Naleving specifieke wet- en regelgeving

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van wettelijke en andere voorschriften. Een controle leidt in het algemeen niet tot ontdekking van overtredingen van alle wet- en regelgeving. Bij ontdekking van overtredingen, ongeacht de materialiteit, overwegen wij de implicaties ervan voor de integriteit van het bestuur of de werknemers en het mogelijke effect hiervan op onze controle.

Wij verzoeken het bestuur schriftelijk te bevestigen dat hij alle inlichtingen heeft verstrekt omtrent alle bij hem bekende werkelijke of mogelijke overtredingen van wet- en regelgeving, waarmee bij de opstelling van de jaarrekening rekening moet worden gehouden.

Rapportage

Over de uitkomsten van onze werkzaamheden rapporteren wij in de vorm van een controleverklaring bij de jaarrekening. Er kunnen omstandigheden zijn waarin het noodzakelijk kan zijn de vorm en inhoud van onze rapportage aan te passen.

Onze controleverklaring bij de opgemaakte jaarrekening is bestemd voor de algemene vergadering en moet worden opgenomen in de openbaar te maken stukken, bestaande uit: de jaarrekening en eventuele andere informatie. Het bestuur verstrekt ons daartoe de concepten van de openbaar te maken stukken. Onze controleverklaring mag pas openbaar worden gemaakt na onze schriftelijke toestemming.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke nieuwe openbaarmaking van de jaarrekening. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander financieel verslag waarin onze naam wordt genoemd. Ook geldt dit voor het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen moet het bestuur ons tijdig een concept verstrekken voordat dit wordt verspreid.

Het verslag aan het bestuur heeft betrekking op de hoofdlijnen van de bevindingen uit ons onderzoek die wij voor hen noodzakelijk achten. Tussentijds brengen wij het bestuur mondeling op de hoogte van belangrijke zaken die om onmiddellijke aandacht vragen.

Indien van toepassing sturen wij het bestuur een brief (management letter) met bevindingen en aanbevelingen. Hierin geven wij de eventueel geconstateerde tekortkomingen en mogelijke verbeteringen in de administratieve organisatie van uw vennootschap aan. Dit geldt vooral voor de daarin besloten interne beheersingsmaatregelen.

Inzage in onze dossiers door toezichthouders en andere instanties

Alle werkpapieren en dossiers, andere materialen, rapporten en zaken die als onderdeel van ons onderzoek zijn gecreëerd, ontwikkeld of uitgevoerd, zijn ons eigendom.

Wij kunnen op grond van wettelijke bepalingen of andere voorschriften verplicht worden om aan derden, bijvoorbeeld toezichthouders en FIOD-ECD, informatie of toegang tot onze werkpapieren en dossiers te verschaffen. Daarnaast kunnen derden ons verzoeken informatie te verstrekken of inzage te geven in onze werkpapieren en dossiers.

Op grond van geheimhoudingsregels moeten wij in sommige gevallen hiervoor schriftelijke toestemming van het bestuur verkrijgen. Indien een dergelijk verzoek ons bereikt, nemen wij hierover zo spoedig mogelijk contact met het bestuur op over de voorwaarden waaronder aan dit verzoek kan worden voldaan. Ook de Belastingdienst kan voor een reguliere belastingcontrole aan ons verzoeken informatie te verstrekken of inzage te verlenen in onze werkpapieren en dossiers. Een dergelijk verzoek wordt altijd in eerste instantie aan het bestuur en/of uw juridisch of fiscaal adviseur kenbaar gemaakt door de controlemedewerker van de Belastingdienst.

Wij zijn van mening dat het algemeen belang ermee gediend is dat de Belastingdienst bij belastingcontroles kan steunen op de uitgevoerde controlewerkzaamheden. Wij zullen het bestuur vragen om zijn instemming schriftelijk aan ons kenbaar te maken. Bij een dergelijk verzoek van de Belastingdienst nemen wij zo spoedig mogelijk contact op met het bestuur.

Mocht het bestuur in een concrete situatie zijn instemming onthouden, dan gaan wij op grond van onze gedrags- en beroepsregels de redenen na waarom het bestuur zijn instemming niet geeft.

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Bij het uitvoeren van deze opdracht kunnen wij te maken krijgen met persoonsgegevens. Dan geldt de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Voor deze opdracht zijn wij aan te merken als verwerkingsverantwoordelijke in de zin van de AVG. Voor meer informatie over de AVG verwijzen wij u graag naar de website van de Autoriteit Persoonsgegevens (<https://autoriteitpersoonsgegevens.nl/>).

Honorarium

Voor het boekjaar 2019 kwamen wij met u een controlebudget overeen van € 11.000 exclusief omzetbelasting en besprekingen. Ons honorarium is gebaseerd op de tijdbesteding van ons controleteam, inclusief te maken kosten. De individuele uurtarieven zijn in overeenstemming met de mate van verantwoordelijkheid en de vereiste ervaring en bekwaamheid van elk der teamleden. Ons honorarium voor verrichte werkzaamheden wordt maandelijks in rekening gebracht op basis van de voortgang daarvan. De betalingstermijn bedraagt 30 dagen. Indien tijdens de controle bevindingen worden gedaan die nader onderzoek vergen, zullen de kosten hiervan separaat in rekening gebracht worden.

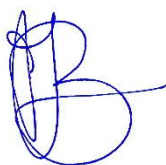
Geldigheidsduur en Algemene Voorwaarden

De inhoud van deze opdrachtbevestiging blijft van kracht totdat de opdracht wordt beëindigd, gewijzigd of vervangen door een andersoortige opdracht. Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing, waarvan u bijgaand een exemplaar aantreft. Door ondertekening en retournering van deze opdrachtbevestiging verklaart u onze Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren.

Ten slotte

Met groot genoegen aanvaarden wij de opdracht. Mocht u nog vragen hebben, aarzelt u dan niet contact met ons op te nemen. Wij verzoeken u deze brief te ondertekenen en aan ons te retourneren. Dit ter bevestiging dat deze brief een correcte weergave is van wat wij overeenkwamen.

Hoogachtend,
KRC van Elderen Registeraccountants B.V.



drs. J. Bakker RA

Voor akkoord getekend alsmede voor ontvangst en acceptatie van de algemene voorwaarden namens de algemene vergadering van aandeelhouders van NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Naam: _____

Functie: _____

Bijlage: Algemene Voorwaarden

Algemene voorwaarden

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de opdrachten aan KRC Van Elderen Registeraccountants B.V., hierna te noemen opdrachtnemer.

A. Algemeen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

1. **Opdrachtgever:**
de natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan opdrachtnemer opdracht heeft gegeven tot het verrichten van werkzaamheden.
2. **Opdrachtnemer:**
KRC Van Elderen Registeraccountants B.V.
Alle opdrachten worden geacht uitsluitend aan opdrachtnemer en niet aan enige aan opdrachtnemer verbonden personen te zijn gegeven. Alle overeenkomsten komen dan ook tot stand met opdrachtnemer. Dat geldt ook indien het de bedoeling van opdrachtgever is dat een opdracht door een bepaalde aan opdrachtnemer verbonden persoon of bepaalde personen zal worden uitgevoerd. De artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW worden uitdrukkelijk van toepassing uitgesloten.
3. **Werkzaamheden:**
alle werkzaamheden waartoe opdracht is gegeven, of die door opdrachtnemer uit anderen hoofde worden verricht. Het voorgaande geldt in de ruimste zin van het woord en omvat in ieder geval de werkzaamheden zoals vermeld in de opdrachtbevestiging.
4. **Bescheiden:**
alle door opdrachtgever aan opdrachtnemer ter beschikking gestelde goederen, waaronder stukken of gegevensdragers, alsmede alle in het kader van de uitvoering van de opdracht door opdrachtnemer vervaardigde goederen, waaronder stukken of gegevensdragers.
5. **Overeenkomst/Opdracht:**
elke afspraak tussen opdrachtgever en opdrachtnemer tot het verrichten van werkzaamheden door opdrachtnemer ten behoeve van opdrachtgever, conform het bepaalde in de opdrachtbevestiging.

B. Toepasselijkheid

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen, offertes, opdrachten, rechtsbetrekkingen en overeenkomsten, hoe ook genaamd, waarbij opdrachtnemer zich verbindt/zal verbinden om werkzaamheden te verrichten voor opdrachtgever, alsmede op alle daaruit voor opdrachtnemer voortvloeiende werkzaamheden.
2. Afwijkingen van, en aanvullingen op, deze algemene voorwaarden zijn slechts geldig indien deze uitdrukkelijk en schriftelijk zijn overeengekomen in, bijvoorbeeld een (schriftelijke) overeenkomst of (een nadere) opdrachtbevestiging.
3. In het geval deze algemene voorwaarden en de opdrachtbevestiging onderling tegenstrijdige voorwaarden bevatten, gelden de in de opdrachtbevestiging opgenomen voorwaarden voor wat betreft de tegenstrijdigheid.
4. De toepasselijkheid van de algemene voorwaarden van opdrachtgever worden door opdrachtnemer uitdrukkelijk van de hand gewezen.
5. De onderliggende opdracht/overeenkomst – tezamen met deze algemene voorwaarden – geven de volledige afspraken tussen opdrachtgever en opdrachtnemer weer met betrekking tot de werkzaamheden waarvoor de overeenkomst is gesloten. Alle eerdere tussen partijen gemaakte afspraken of gedane voorstellen ter zake komen te vervallen.
6. De opdrachtgever met wie eenmaal een overeenkomst is afgesloten onder deze algemene voorwaarden, aanvaardt de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden op latere offertes van opdrachtnemer en overeenkomsten tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.
7. Indien één of meerdere bepalingen van uit deze algemene voorwaarden nietig zijn of vernietigd worden, blijven de overige bepalingen van deze algemene voorwaarden volledig van toepassing. Indien enige bepaling van deze algemene voorwaarden of van de overeenkomst niet rechtsgeldig is, zullen partijen over de inhoud van een nieuwe bepaling onderhandelen, welke bepaling de inhoud van de oorspronkelijke bepaling zo dicht mogelijk benadert.

-
8. Bepalingen in de overeenkomst of deze algemene voorwaarden die uitdrukkelijk of naar hun aard ook na afloop of beëindiging van de overeenkomst van kracht dienen te blijven, blijven na afloop of beëindiging van kracht, waaronder mede begrepen de artikelen B, G, I, J, L, P en R lid 2.

C. Aanvang en duur van de overeenkomst

1. Elke overeenkomst komt eerst tot stand en vangt aan op het moment dat de door opdrachtgever ondertekende opdrachtbevestiging door opdrachtnemer retour is ontvangen en is ondertekend. De bevestiging is gebaseerd op de ten tijde daarvan door opdrachtgever aan opdrachtnemer verstrekte informatie. De bevestiging wordt geacht de overeenkomst juist en volledig weer te geven.
2. Het staat partijen vrij de totstandkoming van de overeenkomst met andere middelen te bewijzen.
3. Elke overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd tenzij uit de aard, inhoud of strekking van de verleende opdracht voortvloeit dat deze voor een bepaalde tijd is aangegaan.

D. Gegevens opdrachtgever

1. Opdrachtgever is gehouden alle gegevens en bescheiden, welke opdrachtnemer overeenkomstig zijn oordeel nodig heeft voor het correct uitvoeren van de overeenkomst, tijdig in de gewenste vorm en op de gewenste wijze ter beschikking van opdrachtnemer te stellen. Hieronder dient mede te worden begrepen de documenten die opdrachtnemer zegt nodig te hebben in het kader van de vaststelling van de identiteit van opdrachtgever. Opdrachtgever dient de benodigde gegevens ter vaststelling van zijn identiteit voorafgaand aan de uitvoering van de overeenkomst aan opdrachtnemer te verstrekken.
2. Opdrachtnemer heeft het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten tot het moment dat opdrachtgever aan de in het vorige lid genoemde verplichting heeft voldaan.
3. Opdrachtgever is gehouden opdrachtnemer onverwijld te informeren omtrent feiten en omstandigheden die in verband met de uitvoering van de overeenkomst van belang kunnen zijn.
4. Opdrachtgever staat in voor de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid van de door of namens hem aan opdrachtnemer ter beschikking gestelde gegevens en bescheiden, ook indien deze van derden afkomstig zijn. Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, die het gevolg is van het niet juist en/of onvolledig zijn van de gegevens die door de opdrachtgever aan opdrachtnemer zijn verstrekt.
5. De uit de vertraging in de uitvoering van de overeenkomst voortvloeiende extra kosten en extra honorarium, ontstaan door het niet, niet tijdig of niet behoorlijk ter beschikking stellen van de verlangde gegevens, zijn voor rekening van opdrachtgever.
6. Indien en voor zover opdrachtgever zulks verzoekt, worden de ter beschikking gestelde bescheiden, behoudens het bepaalde onder O., aan deze geretourneerd. Opdrachtgever draagt de kosten voor deze retourzending van bescheiden.

E. Uitvoering opdracht

1. Opdrachtnemer bepaalt de wijze waarop en door welke perso(o)n(en) de overeenkomst wordt uitgevoerd. Opdrachtnemer zal zo mogelijk rekening houden met tijdig verstrekte en verantwoorde aanwijzingen van opdrachtgever omtrent de uitvoering van de overeenkomst.
2. Opdrachtnemer zal de werkzaamheden naar beste vermogen en als een zorgvuldig handelend beroepsbeoefenaar uitvoeren. Opdrachtnemer kan evenwel niet instaan voor het bereiken van enig beoogd resultaat.
3. Opdrachtnemer heeft het recht bepaalde werkzaamheden, zonder kennisgeving aan en uitdrukkelijke toestemming van opdrachtgever, te laten verrichten door een door opdrachtnemer aan te wijzen persoon of derde, indien zulks naar het oordeel van de opdrachtnemer wenselijk is. De kosten van deze aan te wijzen persoon of derde worden bij opdrachtgever in rekening gebracht.
4. Opdrachtnemer voert de overeenkomst uit in overeenstemming met de voor hem toepasselijke gedrags- en beroepsregels, welke onderdeel uitmaken van de overeenkomst, en hetgeen krachtens de wet van hem wordt geëist. Een exemplaar van de voor opdrachtnemer toepasselijke gedrags- en beroepsregels wordt op verzoek van opdrachtgever toegezonden.

Opdrachtgever zal de uit deze gedrags- en beroepsregels en krachtens de wet voor opdrachtnemer, respectievelijk voor degenen die bij of voor opdrachtnemer werkzaam zijn, voortvloeiende verplichtingen respecteren.

5. Indien tijdens de duur van de overeenkomst werkzaamheden worden verricht ten behoeve van het beroep of bedrijf van opdrachtgever welke niet vallen onder de werkzaamheden waarop de overeenkomst betrekking heeft, worden deze werkzaamheden op grond van afzonderlijke overeenkomsten geacht te zijn verricht.
6. Eventueel in de overeenkomst bepaalde termijnen waarbinnen de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, gelden slechts bij benadering en niet als fatale termijnen. Overschrijding van een dergelijke termijn levert dan ook geen toerekenbare tekortkoming van opdrachtnemer en mitsdien geen grond voor ontbinding van de overeenkomst op. Termijnen waarbinnen de werkzaamheden dienen te zijn afgerond, zijn slechts te beschouwen als fatale termijnen indien dit uitdrukkelijk en met zoveel woorden tussen opdrachtgever en opdrachtnemer overeengekomen is.
7. De uitvoering van de overeenkomst is niet – tenzij uitdrukkelijk anders schriftelijk wordt vermeld – specifiek gericht op het ontdekken van fraude. Indien de werkzaamheden aanwijzingen voor fraude opleveren, zal opdrachtnemer daarover aan opdrachtgever rapporteren. Opdrachtnemer is daarbij gehouden aan de toepasselijke wet- en regelgeving en de door de diverse beroepsorganisaties uitgevaardigde verordeningen en richtlijnen.

F. Geheimhouding en exclusiviteit

1. Opdrachtnemer is verplicht tot geheimhouding tegenover derden, die niet bij de uitvoering van de overeenkomst zijn betrokken. Deze geheimhouding betreft alle informatie van vertrouwelijke aard die hem door opdrachtgever ter beschikking is gesteld en de door verwerking daarvan verkregen resultaten. Deze geheimhouding geldt niet voor zover wettelijke of beroepsregelen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de meldingsplicht voortvloeiend uit de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en andere nationale of internationale regelgeving met vergelijkbare strekking, opdrachtnemer een informatieplicht opleggen, of voor zover opdrachtgever opdrachtnemer van de geheimhoudingsplicht heeft ontheven. Deze bepaling verhindert ook niet vertrouwelijk collegiaal overleg binnen de organisatie van opdrachtnemer, voor zover opdrachtnemer zulks voor een zorgvuldige uitvoering van de overeenkomst of ter zorgvuldige voldoening aan wettelijke of beroepsverplichtingen noodzakelijk acht.
2. Opdrachtnemer is gerechtigd de na bewerking verkregen cijfermatige uitkomsten, mits die uitkomsten niet te herleiden zijn tot individuele opdrachtgevers, aan te wenden voor statische of vergelijkende doeleinden.
3. Opdrachtnemer is niet gerechtigd de informatie die hem door opdrachtgever ter beschikking wordt gesteld aan te wenden voor een ander doel dan waarvoor zij werd verkregen, uitgezonderd het bepaalde in lid 2, en in geval opdrachtnemer voor zichzelf optreedt in een tucht-, civiele, bestuursrechtelijke of strafprocedure, waarbij deze stukken van belang kunnen zijn. Indien opdrachtnemer verweten wordt een overtreding of misdrijf te hebben begaan of daaraan te hebben deelgenomen, is zij gerechtigd om bescheiden van opdrachtgever te openbaren aan de Inspecteur der Belastingen of aan de rechter, indien openbaarmaking noodzakelijk is in het kader van het voeren van verweer door opdrachtnemer.
4. Behoudens de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van opdrachtnemer, is het opdrachtgever niet toegestaan de inhoud van adviezen, opinies of andere al dan niet schriftelijke uitingen van opdrachtnemer openbaar te maken of anderszins aan derden ter beschikking te stellen, behoudens voor zover dit rechtstreeks uit de overeenkomst voortvloeit, geschiedt ter inwinning van een deskundig oordeel omtrent de desbetreffende werkzaamheden van opdrachtnemer, op opdrachtgever een wettelijke of beroepspllicht tot openbaarmaking rust, of opdrachtgever voor zichzelf optreedt in een tucht-, civiele of strafprocedure.
5. Bij overtreding van de in het vorige lid opgenomen verbod is de opdrachtgever een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan de opdrachtnemer ter hoogte van € 25.000, onverminderd het (wettelijke) recht van opdrachtnemer om een schadevergoeding te eisen en onverminderd het recht van opdrachtnemer op nakoming van de overeenkomst.

G. Intellectuele eigendom

1. De rechten van intellectuele eigendom op al hetgeen opdrachtnemer gebruikt en/of ter beschikking stelt in het kader van de uitvoering van de overeenkomst, berusten bij opdrachtnemer of haar licentiegevers. Niets in de overeenkomst of deze voorwaarden strekt tot overdracht van rechten van intellectuele eigendom, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is bepaald.
2. Het is opdrachtgever uitdrukkelijk verboden al hetgeen waarop het intellectueel eigendom van opdrachtnemer berust, waaronder mede begrepen maar niet beperkt tot computerprogramma's, systeemontwerpen, werkwijzen, adviezen, (model-)contracten en andere geestesproducten, een en ander in de ruimste zin des woords, al dan niet met inschakeling van derden, aan derden te verstrekken, te verveelvoudigen, openbaar te maken of te exploiteren.
3. Opdrachtnemer kan aan opdrachtgever op programmatuur, software e.d. een gebruiksrecht verlenen. Dit gebruiksrecht eindigt altijd op het moment dat de overeenkomst eindigt, tenzij schriftelijk anders wordt overeengekomen. Na einde van het gebruiksrecht dient opdrachtgever het gebruik van de programmatuur e.d. te staken en gestaakt te houden. Opdrachtgever dient eventuele programmatuur van zijn systemen te verwijderen of te ontwijken.
4. Opdrachtnemer heeft het recht om technische maatregelen te nemen om haar rechten (van intellectuele eigendom) of die van haar licentiegevers, te beschermen. Het is opdrachtgever uitdrukkelijk verboden
5. Het is opdrachtgever niet toegestaan (hulpmiddelen van) die producten aan derden ter hand te stellen, anders dan ter inwinning van een deskundig oordeel omtrent de werkzaamheden van opdrachtnemer. Opdrachtgever zal in dat geval zijn verplichtingen op grond van dit artikel opleggen aan de door hem ingeschakelde derden.
6. Bij overtreding van de in lid 2, 3, 4 en/of 5 van dit artikel opgenomen bepalingen is opdrachtgever een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan opdrachtnemer ter hoogte van € 25.000, onverminderd het (wettelijke) recht van opdrachtnemer om een schadevergoeding te eisen en onverminderd het recht van opdrachtnemer op nakoming van de overeenkomst.

H. Overmacht

1. Indien opdrachtnemer zijn verplichtingen uit de overeenkomst niet, niet tijdig of niet behoorlijk kan nakomen ten gevolge van een hem niet toerekenbare oorzaak, waaronder begrepen maar daartoe niet beperkt ziekte van werknemers, storingen in het computernetwerk en andere stagnatie in de normale gang van zaken binnen zijn onderneming, worden die verplichtingen opgeschort tot op het moment dat opdrachtnemer alsnog in staat is deze op de overeengekomen wijze na te komen.
2. Opdrachtgever heeft het recht, in geval de situatie als bedoeld in het eerste lid zich voordoet, de overeenkomst geheel of gedeeltelijk na 14 dagen na het intreden van de overmachtsituatie schriftelijk op te zeggen, zonder dat recht op enige schadevergoeding bestaat.
3. Voor zover opdrachtnemer ten tijde van het intreden van overmacht inmiddels gedeeltelijk zijn verplichtingen uit de overeenkomst is nagekomen of deze zal kunnen nakomen, is opdrachtnemer gerechtigd om het reeds nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte separaat in rekening te brengen. Opdrachtgever is gehouden deze declaratie te voldoen.

I. Honorarium

1. Opdrachtnemer heeft het recht vóór aanvang van de werkzaamheden en tussentijds de uitvoering van zijn werkzaamheden op te schorten totdat opdrachtgever een door opdrachtnemer in redelijkheid vast te stellen voorschot voor de te verrichten werkzaamheden heeft betaald, dan wel daarvoor zekerheid heeft verstrekt. Een door opdrachtgever betaald voorschot wordt in beginsel verrekend met de einddeclaratie.
2. Het honorarium van opdrachtnemer is niet afhankelijk van de uitkomst van de verrichte werkzaamheden, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
3. Het honorarium van opdrachtnemer kan bestaan uit een vooraf vastgesteld bedrag per overeenkomst en/of kan worden berekend op basis van tarieven per door opdrachtnemer gewerkte tijdseenheid en is dan verschuldigd naarmate door opdrachtnemer werkzaamheden ten behoeve van opdrachtgever zijn verricht. Reis- en verblijfskosten worden apart in rekening gebracht.

4. Indien een per overeenkomst vastgesteld bedrag is overeengekomen, is opdrachtnemer gerechtigd daarenboven een tarief per gewerkte tijdseenheid in rekening te brengen, indien en voor zover de werkzaamheden de in de overeenkomst voorziene werkzaamheden te boven gaan, hetgeen opdrachtgever alsdan eveneens verschuldigd is.
5. Indien na de totstandkoming van de overeenkomst, doch voordat de opdracht geheel is uitgevoerd, lonen en/of prijzen een wijziging ondergaan, is opdrachtnemer gerechtigd het overeengekomen tarief dienovereenkomstig aan te passen, tenzij opdrachtgever en opdrachtnemer hierover andere afspraken hebben gemaakt.
6. Het honorarium van opdrachtnemer, zo nodig vermeerderd met verschotten en declaraties van ingeschakelde derden, wordt, inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting, per maand, per kwartaal, per jaar, of na volbrenging van de werkzaamheden aan opdrachtgever in rekening gebracht.
7. De geregistreerde uren uit het urenregistratiesysteem van opdrachtnemer leveren dwingend bewijs op van de door opdrachtnemer gewerkte uren ten behoeve van opdrachtgever tot het moment dat tegenbewijs is geleverd door opdrachtgever.

J. Betaling

1. Betaling van het factuurbedrag door opdrachtgever dient te geschieden binnen de overeengekomen termijnen, doch in geen geval later dan 30 dagen na factuurdatum, in Euro, ten kantore van opdrachtnemer of door middel van stortingen ten gunste van een door deze aan te wijzen bankrekening en, voor zover de betaling betrekking heeft op werkzaamheden, zonder enig recht op korting of schuldvergelijking.
2. Indien opdrachtgever niet binnen de in lid 1 genoemde termijn, dan wel niet binnen de nader overeengekomen termijn heeft betaald, is hij van rechtswege in verzuim en heeft opdrachtnemer, zonder dat een nadere sommatie of ingebrekestelling is vereist, het recht vanaf de vervaldag opdrachtgever over het gefactureerde bedrag de wettelijke (handels)rente in rekening te brengen, tot aan de dag van algehele voldoening, een en ander onverminderd de verdere rechten van opdrachtnemer.
3. Alle kosten ontstaan ten gevolge van gerechtelijke of buitengerechtelijke incassering van de vordering, zijn voor rekening van opdrachtgever, ook voor zover deze kosten de rechterlijke proceskostenveroordeling overtreffen. Het gaat hier om minimaal de kosten over de hoofdsom overeenkomstig het Besluit voor vergoeding van buitengerechtelijke incassokosten van 1 juli 2012 (Staatsblad 2012/141), met een minimum van € 40.
4. Opdrachtnemer heeft het recht de door opdrachtgever gedane betalingen te laten strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten als bedoeld in lid 3, vervolgens in mindering van de opengevallen rente en ten slotte in mindering van de opeisbare hoofdsommen die het langst openstaan en de lopende rente.
5. Indien de financiële positie of het betalingsgedrag van opdrachtgever naar het oordeel van opdrachtnemer daartoe aanleiding geeft, is opdrachtnemer gerechtigd van opdrachtgever te verlangen dat deze (aanvullende) zekerheid stelt in een door opdrachtnemer te bepalen vorm. Indien opdrachtgever nalaat de verlangde zekerheid te stellen, is opdrachtnemer gerechtigd, onverminderd zijn overige rechten, de verdere uitvoering van de overeenkomst onmiddellijk op te schorten en is al hetgeen opdrachtgever aan opdrachtnemer uit welken hoofde ook verschuldigd is, direct opeisbaar.
6. In geval van liquidatie, faillissement, surseance van betaling van opdrachtgever zijn de vorderingen op opdrachtgever onmiddellijk opeisbaar.
7. In geval van een gezamenlijk gegeven opdracht zijn opdrachtgevers, voor zover de werkzaamheden ten behoeve van de gezamenlijke opdrachtgevers zijn verricht, hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van het factuurbedrag, de verschuldigde rente(n) en kosten.

K. Reclame

1. Reclames met betrekking tot de verrichte werkzaamheden en/of het factuurbedrag dienen schriftelijk binnen 30 dagen na de verzenddatum van de stukken of informatie waarover opdrachtgever reclameert, dan wel binnen 30 dagen na de ontdekking van het gebrek, indien opdrachtgever aantoonbaar dat hij het gebrek redelijkerwijs niet eerder kon ontdekken, aan opdrachtnemer te worden kenbaar gemaakt onder nauwkeurige opgave van de aard en de grond van de klachten.

-
2. Reclames als in het eerste lid bedoeld, schorten de betalingsverplichting van opdrachtgever niet op, behoudens en voor zover opdrachtnemer te kennen heeft gegeven dat hij de reclame gegrond acht.
 3. Opdrachtnemer dient in staat te worden gesteld de klacht van opdrachtgever te onderzoeken.
 4. In geval van een terecht uitgebrachte reclame heeft opdrachtnemer de keuze tussen aanpassing van het in de rekening gebrachte honorarium, het kosteloos verbeteren of opnieuw verrichten van de afgekeurde werkzaamheden of het geheel of gedeeltelijk niet (meer) uitvoeren van de opdracht tegen een restitutie naar evenredigheid van door opdrachtgever reeds betaalde honorarium.
 5. Indien de reclame niet tijdig wordt gesteld, vervallen alle rechten van opdrachtgever in verband met de reclame.

L. Aansprakelijkheid en vrijwaring

1. Opdrachtnemer is jegens opdrachtgever uitsluitend aansprakelijk voor schade die het rechtstreekse gevolg is van een (samenhangende serie van) toerekenbare tekortkoming(en) in de uitvoering van de overeenkomst. Deze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat volgens de aansprakelijkheidsverzekeraar van opdrachtnemer voor het betreffende geval wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eventueel door opdrachtnemer uit hoofde van de verzekering te dragen eigen risico. Indien, om welke reden dan ook, de aansprakelijkheidsverzekering niet tot uitkering overgaat, is de aansprakelijkheid van opdrachtnemer beperkt tot het bedrag van het voor de uitvoering van de overeenkomst in rekening gebrachte honorarium. Indien de overeenkomst een duurovereenkomst betreft met een looptijd van meer dan een jaar, dan wordt het hiervoor bedoelde bedrag gesteld op tweemaal het bedrag van het honorarium dat in de twaalf maanden voorafgaand aan het ontstaan van de schade in rekening is gebracht aan opdrachtgever.
In geen geval zal de totale vergoeding van de schade op grond van dit artikel meer bedragen van € 300.000, per gebeurtenis, waarbij een reeks samenhangende gebeurtenissen geldt als één gebeurtenis, tenzij partijen – gezien de omvang van de opdracht of de risico's die met de opdracht gepaard gaan – redenen zien om bij het aangaan van de overeenkomst af te wijken van dit maximum.
2. Opdrachtnemer is, behoudens opzet of grove schuld aan de zijde van opdrachtnemer, niet aansprakelijk voor:
 - bij opdrachtgever of derden ontstane schade die het gevolg is van verstrekking van onjuiste, onvolledige of niet-tijdig aangeleverde bescheiden, gegevens of informatie door opdrachtgever aan opdrachtnemer, of anderszins het gevolg is van een handelen of nalaten van opdrachtgever, waaronder mede begrepen de situatie dat opdrachtnemer niet in staat is de jaarstukken binnen de wettelijke termijn te deponeren bij de Kamer van Koophandel als gevolg van een handelen of nalaten (aan de zijde) van opdrachtgever;
 - bij opdrachtgever of derden ontstane schade die het gevolg is van een handelen of nalaten van door opdrachtnemer ingeschakelde hulppersonen (werknemers van opdrachtnemer daaronder niet begrepen), ook indien deze werkzaam zijn bij een met opdrachtnemer verbonden organisatie;
 - bij opdrachtgever of derden ontstane bedrijfs-, indirecte of gevolgschade, waaronder begrepen maar niet beperkt tot stagnatie in de geregelde gang van zaken in de onderneming van opdrachtgever.
3. Voorwaarde voor aansprakelijkheid is voorts dat opdrachtgever opdrachtnemer terstond na ontdekking van een tekortkoming hiervan schriftelijk in kennis stelt en opdrachtnemer heeft te allen tijde het recht, indien en voor zover mogelijk, de schade van opdrachtgever ongedaan te maken of te beperken door herstel of verbetering van het gebrekkige product.
4. Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor beschadiging of teniet gaan van bescheiden tijdens vervoer of tijdens verzending per post, ongeacht of het vervoer of de verzending geschiedt door of namens opdrachtgever, opdrachtnemer of derden. Tijdens de uitvoering van de opdracht kunnen opdrachtgever en opdrachtnemer op verzoek van opdrachtgever door middel van elektronische middelen met elkaar communiceren. Opdrachtgever en opdrachtnemer zijn jegens elkaar niet aansprakelijk voor schade die eventueel voortvloeit bij één of ieder van hen ten gevolge van het gebruik van elektronische middelen van communicatie, waaronder – maar niet beperkt tot – schade ten gevolge van niet-

aflevering of vertraging bij aflevering van elektronische communicatie door derden of door programmatuur/apparatuur gebruikt voor verzending, ontvangst of verwerking van elektronische communicatie, overbrenging van virussen en het niet of niet goed functioneren van het telecommunicatienetwerk of andere voor elektronische communicatie beoogde middelen, behoudens voor zover schade het gevolg is van opzet of grove schuld. Zowel opdrachtgever als opdrachtnemer zullen al hetgeen redelijkerwijs van ieder van hen verwacht mag worden doen of nalaten ter voorkoming van het optreden van voornoemde risico's. De data-uittreksel uit de computersystemen van verzender leveren dwingend bewijs op van (de inhoud van) de door verzender verzonden elektronische communicatie tot het moment dat tegenbewijs is geleverd door de ontvanger.

5. Opdrachtgever vrijwaart opdrachtnemer tegen alle aanspraken van derden, daaronder mede begrepen aandeelhouders, bestuurders, commissarissen en personeel van opdrachtgever, alsmede gelieerde rechtspersonen en ondernemingen en anderen die bij de organisatie van opdrachtgever betrokken zijn, welke direct of indirect met de uitvoering van de overeenkomst samenhangen. Opdrachtgever vrijwaart opdrachtnemer in het bijzonder tegen vorderingen van derden wegens schade die veroorzaakt is doordat opdrachtgever aan opdrachtnemer onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, tenzij opdrachtgever aantoonst dat de schade geen verband houdt met verwijtbaar handelen of nalaten enerzijds, dan wel veroorzaakt is door opzet of grove schuld van opdrachtnemer. Het voorgaande is niet van toepassing voor opdrachten tot onderzoek van de jaarrekening, zoals bedoeld in artikel 393 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
6. Opdrachtgever vrijwaart opdrachtnemer tegen alle mogelijke aanspraken van derden, voor het geval opdrachtnemer op grond van de wet en/of zijn beroepsregels gedwongen is de opdracht terug te geven en/of gedwongen wordt medewerking te verlenen aan overheidsinstanties, welke gerechtigd zijn gevraagd dan wel ongevroegd, informatie te ontvangen welke opdrachtnemer in de uitoefening van de opdracht van opdrachtgever of derden heeft ontvangen.
7. Alle beperkingen ten aanzien van de aansprakelijkheid van opdrachtnemer die in dit artikel zijn opgenomen, gelden onverkort voor de feitelijk uitvoerende(n) die werkzaamheden ten behoeve van opdrachtgever verrichten. Feitelijk uitvoerenden kunnen op deze bepalingen ook een beroep doen jegens opdrachtgever.

M. Vervaltermijn

Voor zover in deze algemene voorwaarden niet anders is bepaald, vervallen vorderingsrechten en andere bevoegdheden van opdrachtgever uit welke hoofde ook jegens opdrachtnemer in verband met het verrichten van werkzaamheden door opdrachtnemer, in ieder geval na één jaar na het moment waarop opdrachtgever bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden. Deze termijn is niet van toepassing op de mogelijkheid om een (tucht)klacht in te dienen bij de daartoe aangewezen instantie(s) voor de klachtbehandeling en/of de Raad voor Geschillen.

N. Opzegging

1. Opdrachtgever en opdrachtnemer kunnen de overeenkomst te allen tijde met onmiddellijke ingang door opzegging beëindigen. Indien de overeenkomst eindigt voordat de opdracht is voltooid, is het bepaalde onder I. tweede en derde lid van toepassing en dienen in ieder geval het honorarium voor de verrichte werkzaamheden en de door opdrachtnemer gemaakte kosten te worden vergoed.
2. Opzegging dient schriftelijk aan de wederpartij te worden medegedeeld.
3. Indien en voor zover opdrachtnemer de overeenkomst door opzegging beëindigt, is hij gehouden opdrachtgever gemotiveerd mede te delen welke redenen ten grondslag liggen aan de opzegging en al datgene te doen wat de omstandigheden in het belang van de opdrachtgever eisen.

O. Opschortingsrecht

Opdrachtnemer heeft het recht de nakoming van al zijn verplichtingen op te schorten, waaronder begrepen de afgifte van bescheiden of andere zaken aan opdrachtgever of derden, tot het moment dat alle opeisbare vorderingen op opdrachtgever volledig zijn voldaan. Opdrachtnemer mag de verplichting tot afgifte van bescheiden pas weigeren nadat een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden.

P. Toepasselijk recht en forumkeuze

1. Op alle overeenkomsten tussen opdrachtgever en opdrachtnemer waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen die verband houden met overeenkomsten tussen opdrachtgever en opdrachtnemer waarop deze voorwaarden van toepassing zijn, worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarin opdrachtnemer zijn woonplaats heeft.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 kunnen opdrachtgever en opdrachtnemer kiezen voor een andere wijze van geschillenbeslechting.
4. Het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel laat onverlet de mogelijkheid van opdrachtgever om een geschil voor te leggen bij de Raad voor Geschillen en/of een klacht in te dienen bij de daartoe aangewezen instantie(s) voor de klachtbehandeling.

Q. Elektronische communicatie en elektronisch deponeren van jaarstukken

1. Tijdens de uitvoering van de opdracht kunnen opdrachtgever en opdrachtnemer door middel van elektronische middelen met elkaar communiceren en/of gebruik maken van elektronische opslag (zoals cloud-toepassingen). Behoudens voor zover schriftelijk anders is overeengekomen, mogen partijen ervan uitgaan dat verzending van correct geadresseerde faxberichten, e-mails (met inbegrip van e-mails die via internet worden verstuurd) en voicemailberichten ongeacht of deze vertrouwelijke informatie of stukken bevatten die op de opdracht betrekking hebben, over en weer worden aanvaard. Hetzelfde geldt voor andere door de andere partij gebruikte of aanvaarde communicatiemiddelen.
2. Opdrachtgever en opdrachtnemer zijn jegens elkaar niet aansprakelijk voor schade die eventueel voortvloeit bij één of ieder van hen ten gevolge van het gebruik van elektronische middelen van communicatie, netwerken, applicaties, elektronische opslag, of overige systemen waaronder – maar niet beperkt tot – schade ten gevolge van niet-aflevering of vertraging bij de aflevering van elektronische communicatie, omissies, vervorming, onderschepping of manipulatie van elektronische communicatie door derden of door programmatuur/apparatuur gebruikt voor verzending, ontvangst of verwerking van elektronische communicatie, overbrenging van virussen en het niet of niet goed functioneren van het telecommunicatienetwerk of andere voor elektronische communicatie benodigde middelen, behoudens voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld. Het voorgaande geldt eveneens voor het gebruik dat opdrachtnemer daarvan maakt in haar contacten met derden.
3. In aanvulling op het vorige lid aanvaardt opdrachtnemer geen aansprakelijkheid voor enige schade ontstaan door of in verband met het elektronisch verzenden van (elektronische) jaarstukken en het digitaal deponeren daarvan bij de Kamer van Koophandel.
4. Zowel opdrachtgever als opdrachtnemer zullen al hetgeen redelijkerwijs van ieder van hen verwacht mag worden doen of nalaten ter voorkoming van het optreden van voornoemde risico's.
5. De data-uittreksels uit de computersystemen van verzender leveren dwingend bewijs op van (de inhoud van) de door verzender verzonden elektronische communicatie tot het moment dat tegenbewijs is geleverd door de ontvanger.
6. Het bepaalde in artikel L is van overeenkomstige toepassing.

R. Overige bepalingen

1. Indien opdrachtnemer op locatie van opdrachtgever werkzaamheden verricht, draagt opdrachtgever zorg voor een geschikte werkplek, die voldoet aan de wettelijk gestelde Arbonormen en aan andere toepasselijke regelgeving met betrekking tot arbeidsomstandigheden. Opdrachtgever dient er zorg voor te dragen dat opdrachtnemer in dat geval wordt voorzien van kantoorruimte en overige faciliteiten die naar het oordeel van opdrachtnemer noodzakelijk of nuttig zijn om de overeenkomst uit te voeren en die voldoen aan alle daaraan te stellen (wettelijke) vereisten. Met betrekking tot beschikbaar gestelde (computer)faciliteiten is opdrachtgever verplicht voor continuïteit zorg te dragen onder meer door middel van afdoende back-up, veiligheid en viruscontrole procedures.
2. Opdrachtgever zal geen bij de uitvoering van de werkzaamheden betrokken medewerkers van opdrachtnemer aannemen of benaderen om bij opdrachtgever, al dan niet tijdelijk, direct of indirect, in dienst te treden. Dan wel direct of indirect ten behoeve van opdrachtgever, al dan niet in loondienst, werkzaamheden te verrichten gedurende de looptijd van de overeenkomst of enige verlenging daarvan en gedurende 12 maanden daarna.