

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Regiemanagers

Onderwerp:

afronding bouwproject Film&Theater Viking

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 8-02-2022
Notanummer	: 2022-130
Datum	: 8-02-2022
Programma	: 10b-Kunst, cultuur en erfgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Rorink,
Bijlage(n)	: 222101 Rapportage financiën MIMIK .docx, College verzoek vaststellingsovereenkomst en bankgarantie.pdf, Viking - VSO 3 - 1 zijdig tek - dd 8-6-21.pdf

Parafering

01-02-2022: Wethouder01-02-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Agendering

* 01-02-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 03-02-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

Definitieve akkoord

9-02-2022

B & W d.d.: 8-02-2022

Besluit

1. in te stemmen met het verzoek van de directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer met aannemer Hegeman een vaststellingsovereenkomst (VSO3) te sluiten over de afronding van de bouw van Film&Theater Viking
2. In te stemmen met het verzoek van de directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer om de aannemer décharge te verlenen op de door hen aangegane bankgarantie ten behoeve van de genoemde bouw van Film&Theater de Viking (Mimik)
3. De raadsmededeling over de afronding van het bouwproject Film&Theater Viking (Mimik) vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Het gebouw van het filmtheater Mimik (voorheen Viking) is in september 2020 bouwkundig opgeleverd. Ná die oplevering is er vanuit het bouwproject gewerkt aan:

* Het afronden van de restpunten; bij opleveringen was nog niet alles gemaakt volgens de kwaliteit van het bestek of volgens de bouwtekeningen. Inmiddels zijn alle restpunten vanuit het bouwproject afgehandeld door de aannemer en akkoord bevonden door de NV MVD.

* De overdracht van het gebouw naar het team Vastgoed van de gemeente voor het beheer. Hiervoor was het nodig om alle garanties over te dragen, alsmede alle revisietekeningen. Dat is inmiddels gebeurd.

* Bij oplevering ging een jaar in waarin het gebouw tijdens het gebruik kon

worden getest en eventueel aanpassingen worden gedaan indien er zaken zijn die niet conform het bestek waren uitgevoerd. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om zaken als klimaat, geluid, voorzieningen en dergelijke. Daarbij zijn twee punten naar voren gekomen die om een oplossing vragen: de koeling in het kantoor op de tweede verdieping levert te weinig koude lucht op hete dagen, en de deur naar de logistieke inpandige ruimte schuift niet goed. Daarover verderop meer.

* Het afronden van een groot aantal geschilpunten met de aannemer over meerwerk en over de verrekening van de extra kosten gemaakt vanwege de maatregelen ter bestrijding van de COVID-pandemie. Inmiddels ligt er met de aannemer een concept overeenkomst om ook de financiële afhandeling hiervan te regelen (VSO3).

In dit besluit wordt het college van B&W gevraagd in te stemmen met de VSO3, waarin de laatste zaken met de aannemer geregeld worden.

In dezelfde vergadering van B&W waarin dit concept besluit is besproken wordt ook de evaluatie van het project conform de leidraad grote projecten besproken (nota nummer 2022- 59).

Beoogd maatschappelijk resultaat

De afronding van het bouwkundige project realisatie Film&Theater Viking (Mimik).

Kader

* Raadsbesluit 366467, vaststellen ambitiedocument “Deventer, bericht aan de stad”, januari 2010.

* Raadsbesluit 679423, resultaten haalbaarheidsstudie theater en film, maart 2012. • Collegebesluit 1245763, vaststellen definitief ontwerp, inclusief projectbegroting en raadsmededeling hierover, maart 2014. •

* Meerdere raadsmededelingen over de voortgang van de zoektocht naar een geschikte fundering onder de Viking, van oktober 2015 tot juni 2016. •

* Raadsbesluit 2016-001380, aanvullende investering filmtheater, oktober 2016.

• Raadsbesluit 2017-000872, aanvullende investering filmtheater, juli 2017. •

* Raadsbesluit 2018-000246, aanvullende investering filmtheater, februari 2018.

* Raadsbesluit 2019-000574, aanvullend krediet en voorstel tot schikking met aannemer, 26 maart 2019.

* Collegebesluit 2021-001587 afwegingskader coronacrisis.

Betrokken partijen en participatie

Vanzelfsprekend is de aannemer Hegeman een belangrijke partij bij deze overeenkomst en financiële afronding van het bouwproject.

Met gebruiker Mimik is veel overlegd over de afhandeling van de restpunten vanuit het bouwproject en over de wijze waarop het gebouw in de praktijk functioneert. Mimik is niet op alle punten tevreden over de wijze waarop bepaalde zaken nu in het gebruik uitpakken. De NV MVD stelt zich daarbij op het standpunt dat het gebouw is uitgevoerd volgens de door Mimik geaccordeerde tekeningen en bestek (en eventuele andere aanvullende schriftelijke afspraken). Aangezien het gebouw is uitgevoerd conform afspraken, óók die met de gebruiker Mimik, en het bouwbudget uitgeput is, is er geen ruimte voor aanpassingen op basis van voortschrijdend inzicht.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

Met de afronding van het bouwproject Viking Film & Theater komt er een eind aan een lang en turbulent project. Er is in de loop der jaren 4 keer een aanvullend budget gevraagd aan de raad om tegenvallers in de bouw te kunnen opvangen. En is er nog een aanvulling gedaan vanuit de tijdelijke subsidieverordening coronacrisis, om de verdragingskosten in de bouw door de te nemen maatregelen ter bestrijding van de COVID pandemie, te kunnen dekken.

Het gebouw is conform bestek en tekeningen uitgevoerd. Dit is gebeurd binnen de financiële kaders waartoe de raad in de loop der jaren heeft besloten.

Ter afronding van het bouwproject bleek het nodig om met de aannemer een derde vaststellingsovereenkomst (VSO3 (2021)) te sluiten. Dit was nodig omdat er nieuwe geschillen zijn ontstaan sinds de vaststelling over VSO2 (2019) op de volgende punten:

* VSO2 bepaalt dat het gebouw door de aannemer wordt afgebouwd conform de toenmalige tekeningen en bestek (de zogenaamde "geen gezeur garantie"). In het werk bleek er toch een aantal zaken niet volledig op tekening te staan, waardoor er een aantal meerwerkopdrachten nodig was. Er is lang gepraat over de hoogte van de kosten. Uiteindelijk is een bedrag van € 135.000 over een gekomen. Dit wordt gedekt door de post onvoorzien.

* Al in de aanneemovereenkomst met Hegeman in 2016 is overeengekomen dat een deel van de werkzaamheden van de architect (vooral de detailuitwerkingen) door de aannemer betaald worden. De scheidslijn tussen welke architectkosten voor de aannemer zijn en welke voor de opdrachtgever NV MVD, leidde tot discussie. Ter finale afhandeling van deze discussie is er een schikking getroffen van € 34.000, te betalen door de opdrachtgever uit de post onvoorzien.

* Ten aanzien van het energieverbruik in de periode tussen in gebruik name van het gebouw (mei 2020, vanaf dat moment kan de gebruiker de inrichting verzorgen) en de bouwkundige oplevering in september 2020 zijn er kosten gemaakt voor met name elektriciteit. Deze kosten zijn uiteindelijk onderling geschikt voor een bedrag van € 6.000, te betalen door Hegeman aan de NV MVD.

* Door NV MVD wordt een termijnverlenging verleend voor het afronden van de werkzaamheden van 1 mei 2020 tot 4 september 2020. De aannemer beroept zich voor deze verlenging op overmacht door de coronamaatregelen. Het contract met de aannemer bepaalt dat kosten, veroorzaakt door overmacht, voor rekening zijn van de opdrachtgever. De Covid-pandemie is zo'n geval van overmacht. . Om die reden zijn de kosten besproken en is een bedrag van € 115.000 over een gekomen, te betalen door de NV MVD. De dekking komt uit de tijdelijke subsidieverordening coronacompensatie. Dit is verwerkt in de tweede kwartaalrapportage van 2021.

De aannemer heeft voldaan aan zijn verplichtingen die horen bij de afronding van de werkzaamheden. Het gaat hierbij met name om de overdracht van revisietekeningen en garanties aan de beheerder van het gebouw.

Wanneer het bouwproject wordt afgerond met de aannemer (behoudens de garanties die nog doorlopen) is er ook geen reden meer de bankgarantie aan te houden.

Argumenten tegen

Zoals aangegeven bij het kopje "betrokken partijen en participatie" is de gebruiker van het pand het niet eens met de uitvoering van een aantal aspecten van het pand. De NV MVD stelt daar tegenover dat de zaken zijn uitgevoerd volgens het door Mimik geaccordeerde bestek en tekeningen..

Op 2 punten zijn gebruiker en NV MVD het wel met elkaar eens:

* Op hete dagen is de koeling van het kantoor op de tweede verdieping onvoldoende. De capaciteit van de koeling voldoet niet aan de specificaties uit het bestek. Om de capaciteit te verhogen is een investering nodig van € 7.500. Voor de dekking van dit bedrag wordt € 10.000 ingehouden op de slofactuur van de aannemer. Pas als de aannemer dit punt alsnog regelt, wordt dit laatste bedrag betaald. Als de aannemer dit niet doet, heeft de gemeente dekking om een andere aannemer voor dit werk in te schakelen.

* De lange roldeur naar de logistieke ruimte aan de Noordenbergstraat loopt niet zoals bepaald in het bestek. Dit valt nog onder de garantie van de deur. Er wordt met de leverancier gezocht naar een oplossing met in acht neming van de garantiebepalingen. Aangezien het hier gaat om een afhandeling vanuit de garantietermijn hoeft dit de beëindiging van het project niet in de weg te staan. Er zijn wel meer garanties die doorlopen na beëindiging project en die zijn overgedragen aan beheer/team vastgoed.

Risico voor de beheerfase

In het besluitvormingsproces rond de liquidatie van de NV MVD is een second opinion uitgevoerd in opdracht van team vastgoed, de nieuwe beheerder, op het Meerjaren onderhouds plan (MJOP). Hierin is geconstateerd, en meegenomen in de besluitvorming van college B&W over de liquidatie, dat er een risico is op hogere onderhoudskosten. Dit hangt enerzijds samen met dat de beschikbare MJOP's van de NV MVD niet conform de generieke systematiek van de gemeente zijn opgesteld. Anderzijds door keuzes in het ontwerpproces, die op termijn kostenverhogend kunnen zijn. Op dit moment wordt een nieuw MJOP opgesteld. Op basis daarvan zal de conditie van het gebouw en onderhoudssituatie periodiek worden gemonitord om dit risico te beperken.

Financiële consequenties en dekking

Dit besluit heeft op zich geen nieuwe financiële consequenties. De financiële consequenties van de VSO3 zijn reeds gedekt door óf de post project, óf door de tijdelijke subsidieverordening coronacompensatie.

Uiteindelijk zijn de kosten voor dit bouwproject gelijk aan de dekking waartoe in de afgelopen jaren is besloten (zie kader). De verantwoording van de financiële uitgaven van dit project is gebeurd via de diverse jaarrekeningen van de NV MVD.

Openbaarmaking en communicatie

Deze nota is openbaar.

De raad wordt over de afronding van het project geïnformeerd middels de bijgevoegde openbare raadsmededeling. Verder wordt voorgesteld om niet extra te communiceren. Voor inwoners is Mimik al anderhalf jaar open (behoudens de sluiting in verband met de bestrijding van corona). De formele afronding van de bouw is voor de bezoekers van Mimik en de inwoners minder interessant.

Aanpak en uitvoering



De directeur NV MVD geeft uitvoering aan dit besluit.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	afronding bouwproject Film&Theater Viking		
Mededelingnummer	2022-130	Portefeuillehouder	Wethouder Rorink,
Team	DEV-RM	Datum B en W besluit	8-02-2022

Inleiding: waarom deze mededeling

Met deze raadsmededeling informeren wij u over de afronding van de bouw van het project Viking Film & Theater (MIMIK) . Het pand van filmtheater Mimik is in september 2020 bouwkundig opgeleverd. Na de oplevering zijn er vanuit het bouwproject nog afsluitende werkzaamheden uitgevoerd.

Kader

- * Raadsbesluit 366467, vaststellen ambitiedocument 'Deventer, bericht aan de stad'.
- * Raadsbesluit 679423, resultaten haalbaarheidsstudie theater en film, maart 2012.
- * Collegebesluit 1245763, vaststellen definitief ontwerp, inclusief projectbegroting.
- * Raadsmededelingen over de zoektocht naar geschikte fundering, okt 2015 tot juni 2016.
- * Raadsbesluit 2016-001380, aanvullende investering filmtheater.
- * Raadsbesluit 2017-000872, aanvullende investering filmtheater.
- * Raadsbesluit 2018-000246, aanvullende investering filmtheater.
- * Raadsbesluit 2019-000574, aanvullend krediet en voorstel tot schikking met aannemer.
- * Collegebesluit 2021-001587 afwegingskader coronacrisis.

Kern van de boodschap

Het nieuwe filmtheater Mimik is klaar. Na de oplevering zijn de restpunten afgehandeld en akkoord bevonden door de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (MVD). Het beheer van het gebouw is overgedragen aan de gemeente. Hiermee komt het bouwproject Viking Film & Theater ten einde.

Nadere toelichting

Na de oplevering in september 2020 zijn er vanuit het bouwproject nog afsluitende werkzaamheden uitgevoerd. Het ging om afronden van de restpunten om ervoor te zorgen dat alles was uitgevoerd conform de kwaliteit van het bestek of de bouwtekeningen. Inmiddels zijn al deze restpunten afgehandeld door de aannemer en akkoord bevonden door de NV MVD. Inmiddels is het beheer van het gebouw overgedragen aan de gemeente Deventer. Hierbij zijn ook alle garanties overgedragen.

Bij oplevering ging een jaar in waarin het gebouw kon worden getest door Mimik. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om zaken als klimaat, geluid en voorzieningen. Er zijn twee punten naar voren gekomen die nog aangepast moeten worden. De koeling in het kantoor op de tweede verdieping levert te weinig koude lucht tijdens hete dagen. Ook de deur naar de logistieke in pandige ruimte schuift niet goed. Voor de koeling is inmiddels een technische en financiële oplossing gevonden, over de schuifdeur vinden nog gesprekken plaats.

Met gebruiker Mimik is veel overlegd over de afhandeling van de restpunten en over het gebouw in de praktijk. Mimik is over het algemeen blij met het nieuwe gebouw, maar het dagelijks gebruik zorgt ook voor nieuwe inzichten en nieuwe wensen. De NV MVD stelt zich daarbij op het standpunt dat het pand is gebouwd zoals van tevoren door de partijen is overeengekomen. Het bouwbudget biedt geen ruimte voor aanpassingen op basis van voortschrijdend inzicht.

Voor toekomstige aanpassingen aan het gebouw blijven er gesprekken plaatsvinden tussen Mimik en de gemeente als beheerder van het pand, na de afronding van het bouwproject.

Afronding

Het gebouw is conform bestek en tekeningen uitgevoerd. De verantwoording van de financiële uitgaven van dit project verliep via de jaarrekeningen van de NV MVD. Een uitgebreide evaluatie van dit project vindt plaats conform de leidraad grote projecten (2022 - 59).

Met de afronding van dit bouwproject komt er een eind aan een lang en turbulent project, dat veel gevraagd heeft van alle betrokkenen. Dat geldt voor de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer en aannemer Hegeman, maar zeker ook voor de gemeenteraad. Het is aan ieders doorzettingsvermogen en een bijdrage van de provincie Overijssel te danken dat er nu een prachtig filmtheater aan de IJssel staat, waar Deventenaren de komende jaren met veel plezier een bezoek aan kunnen brengen.

Eindafrekening nieuwbouw Filmtheater MIMIK



Projectnaam: Filmtheater MIMIK
Aan: Stuurgroep
Van: NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Datum: 21 januari 2022

Dit is de financiële eindafrekening van het project van de NV MVD de nieuwbouw Filmtheater MIMIK te Deventer.

In deze financiële rapportage wordt de financiële eindafrekening besproken in vergelijking met de stand van de laatste rapportage van 21-06-2021 en de stand van zaken m.b.t. de meerkosten en daarmee de post onvoorzien.

Afrekening nieuwbouw MIMIK

De totale begroting bedraagt € 19.364.111. Dit is de totaalsom van het oorspronkelijke krediet aangevuld met de middelen die tijdens de bouw extra door de gemeenteraad zijn toegevoegd aan het budget. De dekking van dit bedrag staat vermeld onder de kop "budget".

De totale uitgaven bedragen € 19.353.100. Derhalve resteert er een overschot van € 11.011.

Op de volgende onderdelen werd minder/meer uitgegeven dan begroot:

Gondels en schaarlift	€	15.403
Funderingsproblematiek	-	8.688
Meerwerk Aannemer	-	357.604
Meerwerk overig	-	50.290
Bouwrijp maken	-	849
Overige kosten honoraria	-	16.458
Overige kosten	-/-	803
Onvoorzien	-/-	<u>459.500</u>
Overschot	€	11.011

De overige posten zijn conform de begroting besteed.

Conform afspraak gaat het overschot terug naar de gemeente.

Meerkosten

Het meerwerk aannemer in deze fase (na VSO2) is onder te verdelen in enkele hoofdgroepen:

- aanpassingen (brand)veiligheid 180k
- verschil tussen contract huurder en/of contract aannemer en/of directieleveringen 130k
- afstemming omgeving/beheer 40k
- diversen

Budget

BUDGET	
Aandelenkapitaal	14.674.500
Lening theatertechniek	1.145.500
Gemeente inbreng pand	2.450.000
gemeente bijdrage fundering	200.000
gemeente coronasteun	339.701
NV bijdrage ontwikkelkosten	50.000
NV renteopbrengsten krediet	504.410
Totaal budget	19.364.111

Beheer en exploitatiefase

Het pand is op 4 september 2021 overgedragen aan beheer. Alle restpunten welke bij oplevering zijn geconstateerd zijn verholpen.

Aandachtspunten voor beheer:

- In het eerste gebruiksjaar is geconstateerd dat de klimaatinstallatie in het kantoor op de 2^e verdieping niet voldoet aan de eisen. Hiervoor dient nog aanvullende koeling te worden aangebracht. Hiervoor is een bedrag in mindering gebracht (zie: openstaande verplichting) op de slotfactuur van de aannemer.
- In het eerste gebruiksjaar is geconstateerd dat de expeditie deur (directielevring) aan de achterzijde moeizaam functioneert. Hierop zijn diverse verbeteringen doorgevoerd, waarvan nog moet blijken of dit afdoende is.
- Vanwege Corona is, veel minder dan beoogd, gebruik gemaakt van het gebouw en de voorzieningen. Dit betekent een verhoogde kans op het ontdekken van kinderziektes en/of verborgen gebreken zodra het gebouw en de voorzieningen intensief gaan worden gebruikt. Daar waar dit normaal gesproken naar boven komt binnen een contractuele garantieperiode, kan het voorkomen dat dergelijke aanspraken niet meer mogelijk zijn, met niet-verhaalbare kosten tot gevolg.

Eindafrekening nieuwbouw Filmtheater MIMIK

	Begroting 24-4-2019	CORONA kosten	Begroting 1-7-2021	UITGAVEN		UITGAVEN TOTAAL	VERSCHIL TOTAAL
				GEFAKTUREERD	ERPLICHTINGEN		
Bouwkundige kosten:	€ 6.152.510		€ 6.152.510	€ -6.152.510		€ -6.152.510	€ -
Armaturen	€ 170.000		€ 170.000	€ -170.000		€ -170.000	€ -
Gondels + schaarlift	€ 275.000		€ 275.000	€ -290.403		€ -290.403	€ -15.403
Wandbespanning	€ 40.000		€ 40.000	€ -40.000		€ -40.000	€ -
			€ -				
Funderingsproblematiek overige kosten	€ 481.276		€ 481.276	€ -489.964		€ -489.964	€ -8.688
			€ -				
Hegeman Meerwerk	€ 2.051.239	€ 89.980	€ 2.141.219	€ -2.488.823	€ -10.000	€ -2.498.823	€ -357.604
Hegeman Bouwtijdverlenging	€ 1.530.000	€ 115.000	€ 1.645.000	€ -1.645.000		€ -1.645.000	€ -
Meerwerk honoraria	€ 1.654.818	€ 109.721	€ 1.764.539	€ -1.764.539		€ -1.764.539	€ -
Meerwerk overig	€ 456.594		€ 456.594	€ -506.884		€ -506.884	€ -50.290
			€ -				
Bouwrijp maken	€ 446.047		€ 446.047	€ -446.896		€ -446.896	€ -849
			€ -				
Bijkomende kosten honoraria:	€ 1.241.791		€ 1.241.791	€ -1.258.249		€ -1.258.249	€ -16.458
			€ -			€ -	€ -
Bijkomende overige Kosten:	€ 562.950	€ 25.000	€ 587.950	€ -587.147		€ -587.147	€ 803
			€ -				
Onvoorzien	€ 482.000		€ 482.000	€ -22.500		€ -22.500	€ 459.500
			€ -				
Theaterinrichting/vaste inrichting	€ 1.030.185		€ 1.030.185	€ -1.030.185		€ -1.030.185	€ -
			€ -				
Verwerving locatie	€ 2.450.000		€ 2.450.000	€ -2.450.000		€ -2.450.000	€ -
			€ -				
TOTAAL	€ 19.024.410	€ 339.701	€ 19.364.111	€ -19.343.100	€ -10.000	€ -19.353.100	€ 11.011

Aan:

Het college van burgemeester en
Wethouders van de Gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Postbus 508
7400 AM DEVENTER
www.nvastgoedmaatschappij.nl

Deventer, 12 januari 2022

Betreft: afronding project MIMIK

Geachte college,

Hierbij doe ik u de Vaststellingsovereenkomst m.b.t. de oplevering van de nieuwbouw van Mimik toekomen.

De projectorganisatie is akkoord met de inhoud van deze overeenkomst en heeft mij gevraagd, om deze namens NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer te ondertekenen. Aangezien Gemeente Deventer voorzitter van de stuurgroep was in de laatste fase verzoek ik u hierbij om in te stemmen met deze overeenkomst.

Tevens verzoek ik u hierbij om de bankgarantie van de aannemer te mogen retourneren.

Het project is financieel inmiddels afgesloten binnen het budget van € 19.364.035.
De specificatie zal ik u nasturen.

Mocht u vragen of opmerkingen hebben, kunt u mij bellen op telefoonnummer 06-53784051 of mailen op info@buysman.com

Met vriendelijke groet,

V.J.M. Buysman,
directeur NV MVD

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

Partijen:

1. **N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer**, kantoorhoudende te Deventer aan Havenplein 20 (7411 ME)
bekend onder kamer van koophandel nummer: 380 21 942), vertegenwoordigd door dhr. S. Buysman

hierna te noemen: "Opdrachtgever",

en

2. **Beheersmaatschappij Hegeman Nijverdal B.V.**, (KvK 08175876) vertegenwoordigd door dhr. W. van der Linde

hierna te noemen: "Aannemer",

gezamenlijk te noemen: "Partijen"

overwegende dat:

- Opdrachtgever en Aannemer sloten na het doorlopen van een bouwteamfase onder toepasselijkheid van de tussen Partijen gesloten Bouwteamovereenkomst, op 19 december 2016 een overeenkomst van aanneming van werk hebben gesloten ("Aannemingsovereenkomst") betreffende de uitvoering van het werk realisatie van Film & Theater De Viking, thans geheten MiMik ("het Werk");
- Het Werk per 4 september 2020 is opgeleverd, waarmee de 1 (één) jarige onderhoudsperiode (§ 11 UAV 2012) van het Werk is aangevangen die thans nog niet verstreken is. Aannemer heeft ten tijde van het sluiten van deze Vaststellingsovereenkomst nog niet voldaan aan al haar verplichtingen ter zake herstel van opleverpunten, onderhoudspunten, gebreken en garantiepunten en het aanleveren van een compleet opleverdossier;
- Tijdens de uitvoeringsperiode van het Werk op meerdere momenten omvangrijke discussiepunten verband houdende met meerwerk aanspraken, ontwerp kwaliteit en demarcatie van verantwoordelijkheden en vertraging in het werk aan de orde zijn geweest tussen Partijen, die tijdens de uitvoeringsperiode hebben geleid tot het sluiten van twee vaststellingsovereenkomsten om die discussiepunten te beslechten. Deze vaststellingsovereenkomsten zijn gesloten op 26 maart 2018 en 10 mei 2019.
- In de laatstgenoemde vaststellingsovereenkomst (hierna: "Vaststellingsovereenkomst 2019") Partijen een nieuwe contractuele opleverdatum overeenkomen zijn (10 april 2020), waarop Opdrachtgever aan Aannemer vlak na het sluiten van deze vaststellingsovereenkomst termijnsverlenging heeft verstrekt tot 1 mei 2020, vanwege de iets latere herstart van de uitvoeringswerkzaamheden;
- Sinds het sluiten van de Vaststellingsovereenkomst 2019 opnieuw geschillen zijn ontstaan naar aanleiding van de sindsdien ontstane vertraging in het Werk en nieuwe aanspraken van

Aannemer op vergoeding van meerwerk, vertragingsschade en kostenvergoeding / bijbetaling die verband houden met de coronapandemie die tijdens de uitvoeringsperiode van het Werk is uitgebroken, alsmede termijnsverlenging, terwijl Opdrachtgever te kennen heeft gegeven over te willen gaan tot het opleggen van contractuele boetes vanwege te late oplevering. Ook zijn disputen ontstaan over de toebedeling van engineerings- en energiekosten;

- Partijen over die aanspraken met elkaar hebben gecorrespondeerd, waarbij in het bijzonder verwezen wordt naar de bijgevoegde AWR-lijst t.b.v. de financiële afrekening;
- Partijen met elkaar in overleg zijn getreden met als doel afspraken te maken over deze geschillen en over de definitieve afrekening van het Werk tussen Partijen, overigens ongemoeid latend de verplichtingen die gelden tijdens de onderhoudsperiode en aansprakelijkheid voor opleverpunten, gebreken in het werk en garanties;
- Partijen bereid zijn om – zonder enige erkenning van elkaars standpunten over en weer – een compromis te sluiten ter beëindiging van deze geschillen en de afgesproken minnelijke regeling in deze vaststellingsovereenkomst wensen vast te leggen.

En komen overeen:

Artikel 1 Voorbehoud

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

Artikel 2 Meer-/minderwerk

1. In verband met de nog ter discussie staande meer-/minderwerkanspraken als vermeld op de bijgevoegde AWR-lijst, gearceerd met de kleuren rood en wit betaalt Opdrachtgever aan Aannemer - na technische acceptatie van het meerwerk door Opdrachtgever, na ontvangst van de betreffende factuur op basis van een prestatieverklaring van Opdrachtgever waarom Aannemer kan verzoeken bij het indienen van de laatste termijnstaat conform artikel 4 van onderhavige overeenkomst - een totaalbedrag van **EUR 135.000,-**, zegge honderdvijfendertigduizend euro, exclusief BTW. Opdrachtgever verrekent de bedragen als vermeld in artikel 2 lid 3 en 4 met dit bedrag, waarna een betaling resteert van EUR 95.000,-.
2. De verrekening van het meerwerk waarover Partijen al eerder overeenstemming hebben bereikt (in de bijlage aangemerkt met de kleur groen), geschiedt na technische acceptatie van het meerwerk door Opdrachtgever en na ontvangst van de betreffende factuur op basis van een door de Opdrachtgever geaccepteerde termijnstaat.
3. Aannemer voldoet aan Opdrachtgever een bedrag van **EUR 34.000,-**, zegge vierendertigduizend euro, exclusief BTW , in verband met de kosten van SeArch die Opdrachtgever reeds aan SeArch heeft voldaan, doch die uit hoofde van artikel 5 lid 7 Vaststellingsovereenkomst d.d. 10-05-2019 voor rekening van Aannemer zijn.
4. Aannemer voldoet aan Opdrachtgever bedrag van **EUR 6.000,-** zegge zesduizend euro, exclusief BTW , die Opdrachtgever reeds aan EN-Natuurlijk heeft voldaan, doch die uit hoofde van bestekspost 05.00.30 voor rekening van Aannemer zijn.

Partijen hebben hiermee overeenstemming bereikt ten aanzien van alle discussies over meer-/minderwerk betreffende het Werk en hebben buiten het bepaalde in de leden 1 t/m 4 in dit kader over en weer niets meer van elkaar te vorderen.

Artikel 3 Onvoorziene omstandigheden en extra wensen

1. Opdrachtgever verleent aan Aannemer termijnsverlenging tot 4 september 2020 in verband met onvoorziene omstandigheden aangaande de uitvoering van het Werk en extra wensen van Opdrachtgever.
2. Partijen zijn overeengekomen dat Opdrachtgever tevens een lumpsum totaalbedrag van **EUR 115.000,-** zegge honderdvijftienduizend euro aan Aannemer verschuldigd is, als tegemoetkoming in de extra kosten/schade waarmee Aannemer geconfronteerd is geraakt (in de bijlage aangemerkt met de kleur blauw). Partijen gaan ervan uit dat over het door Opdrachtgever aan Aannemer te betalen bedrag geen BTW verschuldigd is.
3. Opdrachtgever voldoet dit bedrag gelijk met de betaling van de laatste termijn als vermeld in artikel 4 lid 3.
4. Partijen hebben hiermee overeenstemming bereikt ten aanzien van alle discussies betreffende extra kosten / schade in het kader van de uitvoering van het Werk en hebben buiten het bepaalde in de leden 1 t/m 4 in dit kader over en weer niets meer van elkaar te vorderen.

Artikel 4 Overige kwesties

1. Aannemer heeft zijn kwaliteitsborgingsverplichtingen uit hoofde van artikel 5 Vaststellingsovereenkomst 2019 onvoldoende ingevuld en heeft daarmee niet (tijdig) voldaan aan zijn verplichting om aan te tonen dat het Werk ten tijde van de oplevering en gedurende de garantieperiodes voldoet aan de eisen als genoemd in artikel 4 lid 2 Vaststellingsovereenkomst 2019. Aannemer overlegt aan Opdrachtgever uiterlijk op **10 juni 2021** het volledige opleverdossier als waarin de hiervoor genoemde onderbouwing/bewijslast door Aannemer alsnog wordt aangeleverd ter goedkeuring voor.
2. In verband met het nog altijd onvoldoende ingevuld zijn van de verplichtingen als omschreven in het vorige lid, heeft Opdrachtgever EUR 100.000,- van de in totaal voor garanties en kwaliteitsborging overeengekomen bedrag van EUR 260.000,- (artikel 4 lid 7 Vaststellingsovereenkomst 2019) nog niet voldaan. Opdrachtgever voldoet het resterende bedrag na goedkeuring van het opleverdossier.
3. Na overeenstemming over deze financiële afronding van het werk (c.q. ondertekening van deze VSO), voldoet Opdrachtgever aan Aannemer tevens het bedrag EUR 240.000,- uit hoofde van artikel 3 lid 3 Vaststellingsovereenkomst 2019.

Artikel 5 Garanties en aansprakelijkheden

1. Voor zover er met deze vaststellingsovereenkomst niet uitdrukkelijk van de Aannemingsovereenkomst, Bouwteamovereenkomst en twee eerder tussen Partijen ter zake het Werk gesloten vaststellingsovereenkomsten is afgeweken, blijven deze ongewijzigd in stand, in bijzonder de overeengekomen aansprakelijkheden en garanties.

Artikel 6 Zekerheidstelling

1. De reeds gestelde door Aannemer gestelde bankgarantie (ter hoogte van thans EUR 400.000,- (zegge vierhonderdduizend euro)) blijft van kracht tot het tijdstip waarop Opdrachtgever

overeenkomstig paragraaf 11 lid 6 UAV 2012 heeft geconstateerd dat Aannemer aan zijn verplichtingen uit de onderhoudstermijn heeft voldaan.

2. De hoogte van de zekerheid kan worden verlaagd tot EUR 150.000,- (zegge honderdvijftig duizend euro) op het tijdstip waarop de Aannemer ook de kleine gebreken als bedoeld in paragraaf 9 lid 1 UAV 2012 heeft hersteld.

Artikel 7 Finale kwijting, vaststellingsovereenkomst

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

Artikel 8 Overige bepalingen

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

het sluiten van onderhavige overeenkomst of de inhoud daarvan en zullen de overeenkomst zelf niet aan andere derden dan de gemeente Deventer ter beschikking stellen, tenzij (i) de andere partij hiervoor schriftelijk toestemming verleent, waarbij toestemming niet op onredelijke gronden zal worden onthouden; (ii) er een wettelijke of door de rechter opgelegde verplichting bestaat tot openbaarmaking van informatie omtrent de overeenkomst of tot het overleggen van een afschrift van de overeenkomst.

Deze vaststellingsovereenkomst is in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Deventer,

N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Datum: _____

Naam: _____

Beheersmaatschappij Hegeman Nijverdal B.V.

Datum: 8-6-'21

Naam:  W. J. d. Linde

Bijlagen:

- meer-/minderwerklijst

