



DRUKKERIJ E

VEREFFENING

Versie: 30-juni-2023

Status: concept

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1. Doel project	3
1.2. Vertrekpunt	3
1.3. De Stichting.....	4
1.4. Verhuur gereed maken.....	4
1.4.1. Stand van zaken gebouw en vergunningen d.d. juni 2023.....	5
1.4.2. Werkzaamheden brandveiligheid Pershal.....	5
1.4.3. Herstel dak Munki Motion.....	5
2. Knelpunten nota.....	6
2.1. Knelpunten nota samenvatting	6
2.2. Een valse start.....	7
2.3. Een ondeugdelijke bestuursvorm.....	7
2.4. De houding van en werkrelatie met de gemeente.....	8
2.5. Ondeugdelijke criteria voor de bepaling van de huurprijzen	9
2.6. Meerjarenbegroting zonder perspectief	9
2.7. Vervolg.....	9
3. Financiën inkomsten en uitgaven 2021,2022 en 2023	10
3.1. Betaalachterstanden stichting.....	11
3.2. Vorderingen stichting	11
3.3. Vorderingen Stichting volgens architect	12
3.4. Eindafrekening.....	12
4. Juridisch perspectief.....	12
4.1. Statuten Stichting	12
4.2. Verstrekte subsidies	13
4.3. Lopende contracten.....	13
5. Proces Ontbinding en vereffening	14
6. Archivering en documentatie.....	14
7. Beëindiging en afronding	14
8. Aanvullende afspraken met de onderhuurders.	14
Bijlage 1. Knelpunten clusters	15
Bijlage 2. Openstaande nota's gemeente	18
Bijlage 3. Openstaande nota's Clusters	19
Bijlage 4. Architect en dispuut	20

1. Inleiding

1.1. Doel project

De Drukkerij is eigendom van de gemeente Alkmaar. Het betreft een enorm fabriekspand, waar vroeger kranten van de persen rolden. De gemeente Alkmaar wil op deze locatie een broedplaats maken; een werkplek voor creatieve makers en sociale ondernemers. "Een plek waar heel Alkmaar en de regio van gaat horen, een hotspot waar iedereen welkom is."

De gemeente Alkmaar wenste niet het beheer van deze broedplaats ter hand te nemen. Het college van B&W heeft daarom besloten het initiatief te nemen voor het oprichten van een beheerorganisatie voor de broedplaats die voor een periode van tien jaar zal worden gevestigd in de voormalige TMG-drukkerij in Oudorp. Daarom is er een stichting opgericht die een huurovereenkomst aangaat met de gemeente. Deze stichting beheert het gebouw en onderverhuurt ruimten aan gebruikers. Er is een tijdshorizon van 10 jaar besloten. ~~De Drukkerij is eigendom van de gemeente Alkmaar. Het betreft een enorm fabriekspand, waar vroeger kranten van de persen rolden. De gemeente Alkmaar wil op deze locatie een broedplaats maken; een werkplek voor creatieve makers en sociale ondernemers. "Een plek waar heel Alkmaar en de regio van gaat horen, een hotspot waar iedereen welkom is."~~

1.2. Vertrekpunt

De gemeente heeft destijds het adviesbureau De Regie BV gevraagd een aantal werkzaamheden uit te voeren in aanloop naar het in gebruik nemen van het gebouw en het starten van de exploitatie. Voor deze opdracht werkte De Regie BV samen met broedplaatsontwikkelaar Eva de Klerk. De uitvoering van deze werkzaamheden werd opgedeeld in twee fasen.

In de eerste fase werd een strategisch document opgesteld (plan van aanpak). Het plan van aanpak is toen besproken met de gemeente, met de gegadigde onderhuurders (de zogenoemde clusters) en in tweede instantie ook al met kandidaten voor het eerste bestuur. Op basis van de input van de betrokkenen stelden ze een definitieve versie van het document op.

Op het moment dat het plan van aanpak was afgerond is in overleg met de gemeente bepaald dat er voldoende draagvlak was bij toekomstige huurders om de tweede fase te starten. In de tweede fase voerden de adviseurs in samenspraak met betrokken partijen het plan van aanpak uit. Er werd een cluster-overleg samengesteld met vertegenwoordigers van de clusters van gebruikers met wie een intentieovereenkomst zou worden aangegaan. De planning was als volgt

Oprichten stichting Eva de Klerk	december 2020
Samenwerking stichting en clusters Eva de Klerk en De Regie	december 2020
Verhuur gereed maken gebouw De Regie Eind	april 2021

Met ingang van 1 mei 2021 zou het gebouw in gebruik worden genomen door de gebruikers. De drie clusters waren destijds:

1. Karavaan/Kaasfabriek
2. Koel310
3. Urban Sports

Op dit moment zijn er echter vijf clusters:

1. Bureau Permanent/Tijdelijk
2. Koel 310
3. De Karavaan
4. Indoor Beach
5. Munki Motion

1.3. De Stichting

Eind 2020 is de Stichting “De Drukkerij” notarieel opgericht. Er waren drie bestuurders geworven;

Frank Bijdendijk (voorzitter), Nienke Jansen (bestuurssecretaris) en Richard de Boer (penningmeester).

Statuten zijn gemaakt, bankrekeningnummer is geregeld en na een bezwaarprocedure is de Stichting als BTW plichtig aangemerkt. De gemeente heeft voor € 200.000 aan subsidie verstrekt.

In het ‘Plan van Aanpak De Drukkerij’ uit 2021 is het volgende uitgangspunt opgenomen: ‘De stichting [De Drukkerij], met een bestuur op afstand, huurt in principe een werkorganisatie/personeel in voor de huuradministratie, de interne en externe communicatie, het onderhoud, het beheer en de verhuur/programmering van de gemeenschappelijke ruimte in de Pershal’.

Door een valse start (zie hoofdstuk 2.2) werden de budgetten van De Drukkerij als snel uitgehold en zijn die inmiddels tot vrijwel nul gereduceerd. Daardoor is het inhuren van derden voor het beheer van het complex nooit mogelijk geweest. Dit heeft ertoe geleid dat de bestuurders al hun tijd moesten besteden aan operationele zaken als het oplossen van urgente problemen. Omdat veel problemen zonder budget niet kunnen worden opgelost blijven ze veel tijd kosten. Sommige problemen konden tot op heden zelfs helemaal niet worden opgelost. Voor beleidszaken die betrekking hebben op verbetering, toekomstgericht functioneren en ontwikkeling, kortom het besturen op afstand, blijft geen tijd over. Hierbij geldt dat de tijdsbesteding die nodig is voor het bestuur alle voorgestelde kwantiteiten al verre overschrijdt.

Daarnaast levert de budgettaire situatie een onmachtig bestuur op, dat aan de ene kant te maken heeft met onderhuurders die eisen dat hun ruimte gebruiksklaar is en voldoet aan het huurcontract uit 2021 en aan de andere kant de gemeente die daartoe niet in staat is. Het bestuur heeft geen middelen daarin verbetering aan te brengen en is daarom een overbodige tussenlaag. Het bestuur heeft derhalve het standpunt dat de Stichting niet functioneert en wil haar taken over te dragen. Dit wordt in hoofdstuk 2 verder toegelicht.

1.4. Verhuur gereed maken

Eind april 2021 zou het gebouw verhuur gereed zijn. Dat is niet gelukt. Het bestuur is ~~zie~~ steeds dichter op de uitvoering van de werkzaamheden gaan zitten. Het blijkt moeilijk om concrete planningen en budgetten te maken. Dat geldt voor zowel de investeringen voor rekening van de Stichting als de gemeente.

Oorspronkelijk zou De Regie en de gemeente samen het gebouw verhuur gereed opleveren eind april. Dat is in het geheel niet ~~van~~ gelukt. Het bestuur heeft de ontwikkelingen even aangezien, maar kreeg heel veel vragen van de gebruikers. Vragen waar we geen antwoord op hadden, maar waarvoor we als verhuurder en aanspreekpunt wel de verantwoordelijkheid voor moesten nemen.

De gemeente stelde op enig moment dat het pand verhuur gereed was op 1 juli 2022. De clusters Koel310 en BPT waren het daarmee niet eens. Koel310 stelde slechts 50% en BPT slechts 40% tot haar beschikking te hebben. Er

werden argumenten aangedragen die het bestuur niet of moeilijk kon weerleggen bij gebrek aan kennis en informatie. Het bestuur heeft daarom de architect verzocht om dit uit te zoeken. Pas na geruime tijd kwam deze informatie beschikbaar. Volgens de architect zouden deze percentages iets onder de 90% te liggen. In de tussenliggende periode (juli 2022 tot en met juni 2023) is een deel van de huur geparkeerd als dispuut.

1.4.1. Stand van zaken gebouw en vergunningen d.d. juni 2023

Omgevingsvergunning en gebruiksmeldingen

Bouw- en Woningtoezicht zijn op 20 april en 9 mei 2023 langs geweest voor de controle op werkzaamheden zoals benoemd in de Omgevingsvergunning of gebruiksmeldingen van de onderhuurders. Zij zijn de afgelopen maanden een aantal keren bij de broedplaats geweest en kunnen aangeven dat er al heel veel bereikt is. In deze rondes door het pand zijn zij met de collega's van Vastgoed van de gemeente, architect, beheerder en huurders/gebruikers door de broedplaats gegaan. Zij constateren het volgende:

- a. Bij Koel 310 zijn de kantoren in gebruik en gaat het bouwen van de ateliers gestaag door. Het deel wat zij gebruiken voldoet ook aan het Bouwbesluit. Wanneer de ateliers conform tekening van de architect worden gebouwd zijn deze ook conform Bouwbesluit.
- b. Theater De Drukkerij van de Karavaan is in gebruik en voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Voor het vervolg geldt dat de gebruiksmelding die gedaan zijn en afgegeven worden eens per jaar gecontroleerd worden om erop toe te zien of het nog steeds voldoet. Wanneer het voldoet kan er gekozen worden om de controle eens per 2 of 3 jaar te doen maar er zal altijd een controle gedaan worden.
- c. Bureau Permanent Tijdelijk is in gebruik en voldoet aan de eisen van het bouwbesluit en zij gebruiken nog niet het deel wat via de Pershal te bereiken is (maar mogen dit wel brandveilig gebruiken).
- d. Straat is nog bezig met de laatste aanpassingen, intern, en is bijna klaar. Ook de Straat voldoet aan bouwbesluit.
- e. Indoor Beach is al eerder goedgekeurd en voldoet, hier is geen nieuwe ronde gemaakt.

Ook deze waarnemingen laten zien dat de kortingen die Koel 310 en BPT hebben toegepast te hoog zijn.

1.4.2. Werkzaamheden brandveiligheid Pershal

De Pershal is in mei 2023 door Bouw- en Woningtoezicht gecontroleerd en daar zijn de openingen in de wand naar de oude/bestaande luchtbehandeling brandwerend afgedicht, daarmee voldoet De Pershal aan het Bouwbesluit.

Er waren nog gaten in de wand gemaakt voor ventilatie in de ruimte gehuurd door Bureau Permanent Tijdelijk en deze voldeden niet maar zijn inmiddels ook brandwerend afgedicht met brandwerende kleppen (controle hierop was 9 mei 2023).

Omdat er op dit moment veel materialen en afval in opslag in de Pershal liggen is er een brandwerende wand door Bureau Permanent Tijdelijk tijdelijk verwijderd om de grote goederen af te kunnen voeren/weggooiën. Deze wand moet weer, na de opruiming, dicht gezet gaan worden. Dit is ook besproken met de gebruiker van deze ruimte.

Omdat het een bouwwerk is waar nog veel aangepast wordt, geven de ambtenaren van Bouw- en Woningtoezicht wel aan dat dit een moment opname is met de hoop dat er niet meer aan de brandscheiding gerommeld wordt. Er zijn door de architect tekeningen gemaakt met daarop duidelijk aangegeven waar de brandscheidingen liggen en deze moeten gerespecteerd worden om het pand te kunnen gebruiken.

1.4.3. Herstel dak Munki Motion

Op 3 mei 2023 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen Stichting De Drukkerij, haar huurder Munki Motion vertegenwoordigd door haar jurist en de Gemeente Alkmaar. Hierin is bevestigd dat de gemeente de lekkage aan het dak bij Munki Motion gaat herstellen. Op vrijdag 2 juni 2023 heeft een overleg/Kick Off plaats gehad tussen de collega's van Vastgoed, de aannemende partij en Munki Motion om de werkzaamheden te bespreken. Tijdens dit

overleg zijn praktische afspraken gemaakt met de aannemer en Jordi van Munki Motion. Afgelopen maandag 5 juni, zijn de herstelwerkzaamheden gestart. De communicatie over de voortgang vindt rechtstreeks plaats tussen de medewerkers van Vastgoed en Munki Motion en de aannemer.

2. Knelpunten nota

In februari 2023 stelde het bestuur een knelpunten nota op. Op dat moment bestond het bestuur uit;

Frank Bijdendijk (Voorzitter)
Anjo van de Ven (Vice-Voorzitter)
Richard de Boer (Penningmeester)
Gert van Kleef (Secretaris)

Anjo van de Ven heeft inmiddels het bestuur verlaten en maakt inmiddels deel uit van het College van burgemeester en wethouders gemeente Alkmaar. Hier volgt de inhoud van deze nota.

2.1. Knelpunten nota samenvatting

De gemeente Alkmaar verhuurt een groot aantal panden aan instellingen voor cultuur of sport en aan derden. Dat gebeurt op een rechtstreekse wijze waarbij de gemeente via een onroerend- goed BV de verhuurder is en de gebruiker huurder. Dat kan in afzonderlijk gebouwen per huurder of in gebouwen met meer huurders in één gebouw, zoals in de Ambachtsschool aan de Bergerweg. Bij de Drukkerij is echter gekozen voor de rechtspersoon De Drukkerij, die delen van het gebouw doorverhuurt aan gebruikers, huurders voor De Drukkerij en onderhuurders voor de gemeente. Daarmee is een tussenlaag ontstaan tussen gemeente en gebruikers.

Nu er is sinds de oprichting van de stichting, op 1 januari 2021, een periode van ruim twee jaar is verstreken en de eerste kinderziekten van het gebouw zijn aangepakt, maar helaas vaak nog niet opgelost, heeft het bestuur zich de vraag gesteld of deze uitzonderingspositie bijdraagt aan een betere uitgangsspositie voor de gebruikers en of het bestaan van de stichting toegevoegde waarde heeft. Die vraag is gesteld met inachtname van de mogelijkheden die de stichting bij de oprichting heeft meegekregen. Het antwoord kan dan kort zijn: nee.

Feitelijk is een rechtspersoon gecreëerd zonder budget om zelfstandig knelpunten op te lossen en zonder de doorzettingsmacht die nodig is voor verdere ontwikkeling van het complex, zoals het preventief optreden om energieproblemen in de nabije toekomst te voorkomen en om de grote pershal te exploiteren. Dit betekent dat de stichting voor elk probleem bij de gemeente moet aankloppen, die, zoals in de afgelopen jaren is gebleken, daarin niet effectief opereert en communiceert.

De stichting is daarmee gevangen tussen gebruikers en gemeente en daarmee verworpen tot een uitvoeringsorganisatie van het gemeentebestuur, waarbij regelmatig wordt verzucht dat men net zo goed direct met de ambtelijke organisatie kan communiceren. Voortzetting van deze constructie en deze werkwijze is niet zinvol en moet zo snel mogelijk, na een voor de gebruikers goede afwikkeling, worden beëindigd.

In het navolgende wordt deze conclusie toegelicht en uitgewerkt aan de hand van de volgende onderwerpen:

- Een valse start;
- Een ondeugdelijke bestuursvorm;
- Houding van en werkrelatie met de gemeente in de afgelopen periode en op dit moment;
- Onwerkbaar criteria voor de bepaling van de huurprijzen;
- Meerjarenbegroting zonder perspectief;
- Vervolg.

2.2. Een valse start

Er is sprake geweest van een valse start van het project door allerlei opeenvolgende vertragingen in de oplevering van een verhuurgereed pand. Een cruciale fout is door de gemeente in 2021 gemaakt door te stellen te eisen dat gebruikers een huurcontract tekenden, zonder dat het pand al verhuurgereed was en de nodige vergunningen waren verleend, met als gevolg dat gebruikers wel over een ruimte konden beschikken, maar deze niet konden exploiteren. Dit was in tegenspraak met het plan van aanpak, dat ervan uitging dat het gebouw op 1 april gereed zou zijn. Deze situatie zou oorspronkelijk tot 1 mei 2021 duren, maar die datum is door vertraging van het werk door de gemeente en het vergunningenproces feitelijk meer dan een jaar later geworden. Maar ook nu zijn de werkzaamheden van de gemeente in dat kader niet voltooid, zoals de compartimentering van de pershal en het waterdicht opleveren van het casco. Ook de conclusie van de gemeente dat het complex per 1 mei 2022 gebruiksklaar was bleek niet te kloppen en werd onlangs door de eigen adviseur ontkracht. Door deze vertraging van meer dan een jaar en het ook nu nog steeds niet gebruiksklaar zijn van een deel van de oppervlakte is de financiële positie van gebruikers en De Drukkerij zodanig verslechterd dat een voortgaan op de huidige situatie niet goed meer af kan lopen.

2.3. Een ondeugdelijke bestuursvorm

In het 'Plan van Aanpak De Drukkerij' uit 2021 is het volgende uitgangspunt opgenomen: 'De stichting [De Drukkerij], met een bestuur op afstand, huurt in principe een werkorganisatie/personeel in voor de huuradministratie, de interne en externe communicatie, het onderhoud, het beheer en de verhuur/programmering van de gemeenschappelijke ruimte in de Pershal'.

Door de bovengenoemde valse start werden de budgetten van De Drukkerij als snel uitgehold en zijn die inmiddels tot vrijwel nul gereduceerd. Daardoor is het inhuren van derden voor het beheer van het complex nooit mogelijk geweest. Dit heeft ertoe geleid dat de bestuurders al hun tijd moeten besteden aan operationele zaken als het oplossen van urgente problemen. Omdat veel problemen zonder budget niet kunnen worden opgelost blijven ze veel tijd kosten. Voor beleidszaken die betrekking hebben op verbetering, toekomstgericht functioneren en ontwikkeling, kortom het besturen op afstand, blijft geen tijd over. Hierbij geldt dat de tijdsbesteding die nodig is voor het bestuur alle voorgestelde kwantiteiten al verre overschrijdt.

Daarnaast levert de budgettaire situatie een onmachtig bestuur op, dat aan de ene kant te maken heeft met onderhuurders die eisen dat hun ruimte gebruiksklaar is en voldoet aan het huurcontract uit 2021 en aan de andere kant de gemeente die daartoe niet in staat is. Het bestuur heeft geen middelen daarin verbetering aan te brengen en is derhalve een overbodige tussenlaag.

2.4. De houding van en werkrelatie met de gemeente

Uit het voorgaande blijkt dat de aanpak van de gemeente tot een valse start heeft geleid die veel schade bij partijen van De Drukkerij heeft veroorzaakt. Die ervaring heeft niet geleid tot een poging de werkrelatie van de gemeente met De Drukkerij te verbeteren. Dat kan worden afgeleid uit vijf voorbeelden die op dit moment spelen:

a. Ontbreken van een effectief accountmanagement

In een mailwisseling met de ambtelijke organisatie werd aan Drukkerij verzocht niet meer aan één contact te mailen, maar aan drie, vanwege de interne afstemming. Niet alleen heeft de ervaring geleerd dat aan meer personen mailen geen beter resultaat oplevert, ook is hier sprake van het omgekeerde van effectief accountmanagement. Door het ontbreken van antwoorden op mails wordt de klant gedwongen naar andere wegen in de ambtelijke organisatie te zoeken, maar moet dan ook de interne afstemming bij de gemeente voor zijn rekening nemen.

b. Meeuwen broedplaats

De gemeente heeft zonder overleg met De Drukkerij het gebouw aangewezen als broedplaats voor meeuwen. Het bestuur was hierover zelfs niet geïnformeerd en dus volkomen verrast door de actie.

Uiteraard hebben wij bij deze ‘overval’ direct verzocht dit besluit in te trekken, omdat er bij buitenactiviteiten van de gebruikers in de broedtijd onhoudbare situaties ontstaan. Onze pogingen om deze beleidskeuze van de gemeente ongedaan te maken bij de ambtelijke organisatie en in een brief aan burgemeester en wethouders hebben alleen geleid tot een formele afwijzing van een jurist van de gemeente. Hieruit concluderen wij dat de gemeente weinig tot geen betrokkenheid voelt bij het functioneren van een broedplaats. Over drie maanden vangt een nieuwe broedperiode aan en wordt de buitensituatie weer onwerkbaar.

c. Waterschade

Bij herhaling heeft een van de gebruikers last van waterschade die in de vele duizenden euro's loopt, het omzetverlies niet meegerekend; dit vanwege een lekkage in het dak van het casco. Hoewel de gemeente in zijn rol als eigenaar verantwoordelijk is voor een waterdicht casco, bleef in eerste instantie herstel achterwege met als argument achteraf dat het betreffende deel slechts een laad- en los plaats voor vrachtauto's zou zijn. Een dergelijk voorbehoud is echter nooit gemaakt bij de verhuring zelf en bovendien was bij voorbaat bekend dat dit compartiment nu heel anders gebruikt ging worden. Uiteindelijk werd een ondeugdelijk herstel uitgevoerd, zodat nieuwe lekkages ontstonden met opnieuw veel schade voor de gebruiker. Er wordt gewerkt aan een oplossing, maar het einde van deze onverkwikkelijke zaak is nog steeds niet in zicht. Inmiddels hebben zich ook op andere plaatsen lekkages voorgedaan.

d. Twijfel aan kwaliteit bestuur

Ten behoeve van herstel van het hiervoor genoemde dak heeft de gemeente een advies laten opstellen. Omdat de lekkage op die plek voor veel ellende zorgde en nog zorgt, hebben wij aan de ambtelijke organisatie verzocht inzage te geven in het uitgekomen advies. Dit werd niet toegestaan met als omschrijving ‘Er worden dan conclusies getrokken, wat voor nog meer onduidelijkheden zal gaan zorgen’. Uiteraard heeft een advies als doel dat conclusies worden getrokken en daar is het bestuur heel goed toe in staat. De reactie dat dat ons oordeel ‘voor nog meer onduidelijkheden zal gaan zorgen’ getuigt niet van vertrouwen in het bestuur.

- e. Gemeente werkt zonder overleg door aan Pershal.

De stichting heeft steeds voor ogen gehad de Pershal afzonderlijk te gaan exploiteren. Daarover heeft zij het overleg met de gemeente in het najaar van 2021 en voorjaar 2022 geopend. Toen is de afspraak gemaakt dat dit overleg zou worden voortgezet in september 2022 ervan uitgaand dat tegen die tijd het overige werk voor het brandveilig maken zou zijn afgerond. Nu dit laatste niet het geval bleek te zijn heeft de stichting ook niet meteen willen aandringen op heropening van dit overleg. Maar medio januari kreeg de stichting opeens tekeningen onder ogen waaruit bleek dat de gemeente op eigen houtje, weliswaar in overleg met onderhuurders, maar zonder een woord van overleg met de stichting, een plan voor de brandcompartimentering van de Pershal gaat uitvoeren. Op dit moment kunnen wij niet overzien wat dit voor gevolgen zal hebben voor de mogelijke exploitatie van de Pershal.

De bovenstaande voorbeelden zijn in onze ogen illustraties van het tekortschieten van de gemeente in het effectief opereren en communiceren. De gemeente stelt zich afstandelijk op en bagatelliseert de problemen of ontkent die.

2.5. Ondeugdelijke criteria voor de bepaling van de huurprijzen

Het bij de opzet betrokken bureau De Regie heeft gedifferentieerde huurprijzen geadviseerd die in de praktijk door de gebruikers niet worden begrepen en leiden tot veel discussies. Door uit te gaan van verwarmde en onverwarmde ruimten, die in de praktijk vaak niet als zodanig kunnen worden omschreven en de grote prijsverschillen tussen beide vinden alle gebruikers herijking noodzakelijk. Dit kan tot een vergroting van de budgettaire problemen bij de Drukkerij leiden.

2.6. Meerjarenbegroting zonder perspectief

De bij de gemeente bekende meerjarenbegroting laat zien dat het resultaat in de komende jaren sterk terugloopt tot zelfs een minimale € 290 in 2027. Daarbij veroorzaakt elk knelpunt of tegenslag een negatieve exploitatie. De bij aanvang beschikbare € 200.000 is grotendeels opgegaan aan het treffen van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen, oprichtingskosten, architecten-honorarium, beheerder en bestuur, zodat een negatieve exploitatie niet kan worden opgevangen.

2.7. Vervolg

Uit het bovenstaande blijkt dat het bestuur van de stichting niet op deze wijze kan en wil doorgaan. Het verzoek aan het college van burgemeester en wethouders is om zo snel mogelijk tot een afwikkeling te komen die recht doet aan de belangen van de gebruikers. Die mogen niet nog meer schade ondervinden van de ondeugdelijke bestuur constructie waarvoor de gemeente heeft gekozen.

Het spreekt vanzelf dat het bestuur van de Stichting bereid is zich in te zetten voor een zo goed mogelijke afwikkeling, zodat De Drukkerij goed kan functioneren.

3. Financiën inkomsten en uitgaven 2021,2022 en 2023

<i>(Bedragen incl. BTW)</i>	Ontvangen/ Betaald 2021	Ontvangen/ Betaald 2022	Ontvangen/ Betaald 2023	Totaal 2023
Omschrijving				
Ontvangen subsidie	200.000	0	0	200.000
Ontvangsten Koel310	20.538	31.023	23.786	75.347
Ontvangsten BPT	7.462	14.630	9.737	31.829
Ontvangsten Indoor Beach	1.224	11.149	6.400	18.772
Ontvangsten Karavaan	0	6.428	3.533	9.961
Ontvangsten Munki	0	12.430	0	12.430
Saldo ontvangsten	229.223	75.660	43.455	348.339
Oprichtingskosten	30.021	233	0	30.254
Projectleiding (De Regie)	6.050	0	0	6.050
Oprichtingskosten	36.071	233	0	36.304
Huur gebouw	0	7.917	0	7.917
Bestuurskosten	28.459	10.518	9.728	48.705
Bankkosten	57	191	108	356
Vergaderkosten	125	0	0	125
Bestuurskosten	28.641	10.709	9.836	49.186
Dagelijks beheer	17.085	7.805	1.285	26.174
Onderhoud	0	0	0	0
Schoonmaak	0	0	0	0
Verzekeringen	0	184	0	184
OZB-gebruikersdeel	0	0	0	0
Website stichting	0	0	0	0
Diverse uitgaven	0	0	583	583
Overige kosten	17.085	7.988	1.868	26.941
Beheeruitgaven	45.726	26.614	11.704	84.044
Compartimentering (Creaco)	50.639	11.856	0	62.495
3D-foto's	6.050	0	0	6.050
Architect	12.100	20.570	0	32.670
Omgevingsvergunning	3.668	0	0	3.668
Constructie	9.329	0	0	9.329
Elektra werkzaamheden	4.483	0	0	4.483
Diverse werkzaamheden	7.048	2.363	0	9.412
Vloeren	23.490	0	0	23.490
Investerings	116.807	34.790	0	151.597
Gas	10.087	14.460	0	24.547
Elektra	15.162	31.101	25.209	71.472
Water	0	0	4.244	4.244
Servicekosten	25.249	45.561	29.454	100.264
Saldo uitgaven	223.854	107.198	41.158	372.209
Saldo opbrengsten en kosten	5.369	-31.537	2.298	-23.870
BTW	21.974	18.911	-983	39.902
Liq middelen mutatie	27.343	-12.626	1.315	16.032
Liquide middelen	27.343	14.717	16.032	

De tabel is op kasstroombasis en bijgewerkt tot 1 juni 2023. Dit geeft een overzicht in de uitgaven en ontvangsten. Het geeft geen inzicht in nog te ontvangen en later te betalen bedragen. Deze worden later gepresenteerd.

In 2021 is er geen huur ontvangen of afgedragen. Er is veel geïnvesteerd in het gebouw en in de oprichting.

Eerste halfjaar van 2022 wordt er nog steeds gewerkt aan het verhuurgereed maken van het gebouw. Vanaf juli 2022 wordt er huur betaald en ontvangen. Er is echter een verschil van inzicht over de mate waarin het gebouw verhuur gereed is. Bovendien is er tot tweemaal toe waterschade bij Munki. De eerste maal wordt dit nog vergoed door de verzekeraar. De tweede maal wordt dit als beschouwd als nalatig onderhoud door de huurder. Een rechtszaak dreigde, de stichting erkent aansprakelijk te zijn en spreekt af dat er geen huur meer behoeft te worden betaald. Ze krijgen een huurkorting van 50% en de overige 50% wordt gereserveerd om de schade te dekken. Eindafrekening moet nog worden opgesteld.

In 2023 zet de situatie van 2022 zich onverminderd voort. Omdat de gemeente (onterecht) de volledige huur in rekening brengt en de huurontvangsten vanuit de clusters marginaal zijn loopt het tekort snel op.

3.1. Betaalachterstanden stichting

Op 1 juni 2023 bedraagt de opgelopen achterstand bij de gemeente € 143.490. Zie verder bijlage 2.

Gefactureerd incl. BTW			
Periode	Huur	Gas	Totaal
2021	0	13.979	13.979
2022	57.475	27.108	84.583
2023	71.088	6.304	77.392
			175.954
Betaald			32.464

Het bestuur heeft zichzelf over 2023 geen vergoeding uitbetaald. De achterstand is € 5.294 (periode jan – juni 2023).

In totaal heeft de stichting een achterstand van circa € 150K.

3.2. Vorderingen stichting

Als de 100% huur wordt gevorderd (incl. waterschade) conform de contracten en de handelswijze van de gemeente dan krijgt de stichting nog van de clusters een bedrag van circa € 166K.

	Regulier	Dispuut	Totaal
Beach	€ 1.961,18		€ 1.961,18
Karavaan	€ 3.771,61		€ 3.771,61
Munki	€ 2.724,05	€ 13.826,90	€ 16.550,95
Koel310	€ 17.526,88	€ 48.908,68	€ 66.435,56
BPT	€ 20.265,95	€ 30.836,10	€ 51.102,04
Gas	€ 27.108,33		€ 27.108,33
Totaal	€ 73.358,00	€ 93.571,68	€ 166.929,69

3.3. Vorderingen Stichting volgens architect

Op basis van 100% huur zou de stichting nog bijna € 80K krijgen van Koel310 en BPT. Echter is de berekening van de architect anders, zie bijlage 4. Dan zou de vordering € 20K lager uitkomen op circa € 60K.

3.4. Eindafrekening

Als de nu de stichting de vorderingen zou overdragen aan de gemeente dan zou dat een bedrag van € 133K zijn. De waterschade zou dan neutraal moeten zijn van Munki, de huidige compensatie van bijna € 14K is afdoende.

Nog te ontvangen clusters regulier	€ 73.356,99
Nog te ontvangen clusters dispuut BPT en Koel310	€ 60.282,78
	€133.639,77

Het bedrag van € 133 K benadert de openstaande posten bestuur en gemeente van € 150K en resulteert in een verschil van € 17K. Hierbij kan het volgende worden opgemerkt;

- De waterschade van € 14K zou de stichting normaal gesproken doorleggen aan de gemeente als eindverantwoordelijke.
- Het ligt in rede om de huur van 100% door de gemeente te verminderen met de door de architect geconstateerde opleververtraging. Verhoudingsgewijs zou dit een huurkorting van 8% betekenen, een bedrag van circa € 10K.

4. Juridisch perspectief

In dit hoofdstuk wordt een aantal juridische aspecten beschreven. Indien de stichting wordt opgeheven is het raadzaam om een jurist te betrekken in de uitvoering

4.1. Statuten Stichting

In de statuten van de stichting is in artikel 14 geregeld: Ingeval van ontbinding van de Stichting, geschiedt de vereffening door één of meer vereffenaars, aan te wijzen door het Algemeen bestuur.

Gedurende de vereffening vinden de bepalingen van deze Statuten zoveel mogelijk toepassing. Gedurende de vereffening dienen in de stukken en aankondigingen die van de Stichting uitgaan, aan haar naam worden toegevoegd, de woorden “in liquidatie”. Een eventueel batig saldo zal worden overgedragen aan de Gemeente. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de Stichting gedurende zeven (7) jaar berusten bij een van de leden van het bestuur. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

4.2. Verstrekte subsidies

Op 22 februari 2021 is de subsidieaanvraag voor 'opstarten Broedplaats de Drukkerij' ontvangen, in de vorm van een lening. Het betreft een aanvraag voor € 200.000,00 voor de jaren 2021-2030. De aanvraag is toegekend. De gemeente heeft besloten een subsidie van maximaal € 200.000,00 te verlenen voor de periode 1 april 2021 tot en met 31 december 2030 met inachtneming van Art.4:23 3^e lid onder de Algemene wet bestuursrecht. Het college besloot op 7 juli 2020 om dit bedrag beschikbaar te stellen voor de opstart van Broedplaats de Drukkerij. De Algemene Subsidieverordening Alkmaar is van toepassing op de subsidie. De aanvraag is voorzien van een plan met begroting voor de te verrichten activiteiten voor de opstart van de broedplaats. De subsidie is bedoeld voor de volgende de voorbereidingskosten voor de exploitatie van de broedplaats. Hieronder wordt verstaan;

- a. Vervangen draadglas door 30 minuten brandvertragend glas
- b. Het maken van brandvertragende binnenpuien conform nEN
- c. Het uitvlakken van de vloer in de pershallen zodat deze geen gevaar vormen voor gebruikers en bezoekers
- d. Het aanleggen van een trap ten behoeve van een publiekstoegankelijke gemeenschappelijke ruimte
- e. Het aanbrengen van brandveiligheidsvoorzieningen en vluchtwegen
- f. Inrichten van de bestuurlijke en administratieve organisatie
- g. Andere activiteiten die aantoonbaar bijdragen aan het opstarten van de broedplaats

Vanuit een positieve exploitatie dient de subsidie terugbetaald te worden in 2030. De facto is het een renteloze lening. Stichting en Gemeente zullen de verstrekte subsidie moeten afwikkelen bij de vereffening.

4.3. Lopende contracten

De stichting is een aantal contracten aangegaan. Gelukkig zijn deze redelijk beperkt in omvang en overzichtelijk om te ontbinden of over te dragen.

- a. Elektriciteit-Liander
- b. Elektriciteit-Pure Energie
- c. Elektriciteit-Meetbedrijf
- d. Gas-Gemeente Alkmaar
- e. Water-PWN
- f. Securitas (opvolging BMI)

Liander verzorgt het transport van onze energie. Het contract kan met twee maanden worden opgezegd. Wij hebben een contract voor 3 jaar vast afgesloten. Gezien de stijgende energieprijzen is dat tot op heden gunstig. Het contract loopt nog tot 19 mei 2024. Kenter verzorgt de metingen. Afname van een dergelijke dienst is verplicht bij zakelijke aansluitingen. Het contract loopt nog tot 17 mei 2026.

Gas en Water aansluiting kunnen weer worden overgedragen aan de gemeente. Securitas kan met drie maanden worden opgezegd. Voor al deze diensten zal continuïteit worden gezocht; immers deze diensten zijn noodzakelijk voor de exploitatie.

5. Proces Ontbinding en vereffening

Bestuur en gemeente Alkmaar zullen in overleg treden over de ontbinding van de stichting. Indien ook de gemeente de ontbinding steunt zal aanvang kunnen worden gemaakt met het proces van ontbinding en vereffening. Een gezamenlijk Plan van Aanpak om alle zaken netjes te regelen, over te dragen en te administreren lijkt een goede basis om het proces vorm te geven. Een eerste stap zal besluitvorming bij gemeente zijn om haar steun te verlenen aan het ontbinden van de stichting.

6. Archivering en documentatie

Er zal een gedegen administratieve vastlegging en documentatie beschikbaar komen om de overdracht te regelen. Vanuit de statuten van de stichting zal ook een bestuurslid 7 jaar lang de administratie moeten bewaren. Het ligt voor de hand om hiervoor de huidige penningmeester aan te wijzen. Het is praktisch om een digitaal archief op te zetten. In dat digitale archief zullen tenminste worden opgenomen;

- Huurcontracten stichting met onderhuurders
- Huurcontract stichting en gemeente
- Dagafschriften ING rekening de stichting
- Inkoopfacturen
- Omzetfacturen
- Afgesloten contracten (Pure Energie, Liander, Kenter, etc)
- Subsidie documenten
- Etc.

7. Beëindiging en afronding

Het strekt tot aanbeveling om een jurist te betrekken bij het proces van ontbinding en vereffening. Een plan van Aanpak die de zaken in hoofdstuk 5,6 en 7 uitwerkt met acties en planning moet ontwikkeld worden in samenspraak met de betrokkenen, waaronder de gemeente.

8. Aanvullende afspraken met de onderhuurders.

Op 28 juni heeft het bestuur een informatief gesprek gevoerd met de onderhuurders. Daarbij is afgesproken dat deze laatsten ieder een lijstje zullen opstellen van in hun ogen nog niet opgeloste problemen, die na de overdracht opgepakt zouden moeten worden. In bijlage 1 zijn de reacties tot dusver opgenomen (alleen Koel310).

Bijlage 1. Knelpunten clusters

Voorgeschiedenis en wensen Koel310;

1) Er is geen (volledig) huurgenot sinds 30 april 2021. Er is sprake van een ernstige belemmering in de exploitatie en ernstige exploitatietekorten tot heden vanwege de onvoorziene (bouwtechnische)maatregelen van Gemeente Alkmaar (verhuurder en handhaver – dubbele maten).

Daarnaast sprake van ondeugdelijke oplevering gehuurde (geen toegang tot gehuurde, lekkages, zeer verontreinigde ruimtes etc).

2) Verhuurder was contractueel verplicht tot het doen van gebruiksmeldingen en de aanvraag van omgevingsvergunningen. Verhuurder is ernstig nalatig geweest bij het tijdig doen van de meldingen en heeft bij het aanvragen van desbetreffende onvoldoende de belangen van de clusters in acht genomen. Dit resulteerde in een beperking in de beoogde activiteiten van Koel310 waardoor zij nodige inkomsten misliep.

3) Schade; Koel310 heeft om vroegtijdig op te kunnen uit eigen middelen investeringen gedaan in het gehuurde (bouwtechnische installatie, elektra, compartimenteringen ea).

Het gebruiksklaar maken van gehuurde is de verantwoordelijkheid van de verhuurder en zou niet voor rekening van de huurder moeten komen. Verhuurder komt tekort in de nakoming van de overeenkomst. Koel310 wil compensatie voor de gemaakte kosten aan oa bouwtechnische staat gehuurde en geleden inkomstenderving. Compensatie in de vorm van tijdelijk bevrozen huur of verlaging huur tot uiterst minimum etc.

4) Koel310 betaalt teveel huur gezien minimaal huurgenot. Het hanteren van de staffel huurprijsgroei (jaarlijks neemt de huurprijs toe) is gezien de omstandigheden van het geval (valse start) uiterst onredelijk. Er is immers tot heden geen sprake van normale exploitatie.

Koel310 verzoekt om een herberekening van de m2-prijs. Bovendien is het aantal m2 feitelijk minder dan plattegrond (bijv. de begane grond is op papier 2580 m2 echter feitelijk is slechts ongeveer 1144 m2 verhuurbaar). Een redelijke herberekening m2-prijs op basis van exploitatiebaarheid en correct onderscheid makend tussen verwarmd/onverwarmd is uit oogpunt van redelijkheid en billijkheid noodzakelijk.

Ook is sprake van wijziging aan gehuurde wegens compartimentering (verlicht/onverlicht) wat enig invloed heeft op m2-prijs.

5) Koel310 verzoekt om voorlopige bevrozing van huur en hanteren laagste huurtarief om geleden schade te compenseren en exploitatietekorten in te halen. Het toepassen van de huurstaffel is gezien de beperkingen in de exploitatie onredelijk.

Koel310 betaalt ten opzichte van de overige clusters veel te veel. Onevenredige berekening van de m2 van het gehuurde.

6) Goede afspraken maken over de berekening en afrekening van de servicekosten (gas/water/licht). De huurprijs van Koel310 bestaat uit verwarmde en onverwarmde m2. Echter sprake van inefficiënt verwarmingssysteem waardoor verwarmde ruimtes onverwarmd zijn en onverwarmde ruimtes juist verwarmd. Koel310 meent dat niet op basis van m2 maar juist op basis van m3 moet worden afgerekend. Bovendien is geen controle op totaal verbruik per cluster (geen tussenmeters). Dit betekent een onevenredig hoge afrekening voor Koel310.

Om die reden heeft Koel310 gekozen om geen gas te verbruiken. Deze kosten zijn wel onderdeel van haar huurprijs.

7) Elektra: Koel310 heeft een enorme investering aan het elektra netwerk gedaan om vroegtijdig op te kunnen en de omvang van de geleden schade (inkomstenderving) te kunnen beperken. Het elektraverbruik wordt apart geregistreerd door haar eigen tussenmeter. Koel310 is bereid om te betalen voor haar eigen verbruik echter door de onvoorziene eisen van gemeente Alkmaar aan de bouwtechnische staat van gehuurde verloopt het elektraverbruik van bijvoorbeeld de verlichting buitenruimte en ventilatiesysteem via tussenmeter Koel310. Dit leidt tot een buitensporig verbruik van elektra terwijl deze kosten en faciliteiten voor rekening van verhuurder komen. Het is namelijk onderdeel van het huurgenoet.

Koel310 betwist dat dit casco-verhuur is.

8) Servicekosten Er zijn nimmer afspraken gemaakt over de berekening en afrekening servicekosten. Koel310 wordt geconfronteerd met tarieven leverancier verhuurder terwijl er wellicht goedkopere en duurzamere opties zijn.

Koel310 wil onderzoek doen naar de mogelijkheden van duurzame energie, wat ten gunste komt van alle gebruikers en concrete afspraken maken over de berekening en afrekening van energie. Dit heeft weer invloed op de hoogte van de huurprijs.

9) Elektra-voorzieningen Gamehal (Nick) niet gerealiseerd! Ernstige belemmering in de exploitatie van huurder, terwijl activiteiten wel zijn beoogd en gecommuniceerd met meerdere medewerkers gemeente Peter Schmidt(Travo2) en Stichting Drukkerij, Eva etc.

10) Toegang tot cafe-gedeelte tot heden niet gerealiseerd. Wie maakt de entree? Trap? betaalt de kosten? Niet Koel310!

11) Functietoewijzing van ruimtes in het gehuurde incorrect. Bijvoorbeeld kantoorfunctie ipv bijeenkomstfunctie zodat 'de aanvraag versneld kon worden, aldus Enno'. Dat betekent de facto weer belemmering in de mogelijkheden.

Indeling ruimtes en functies nader onderzoeken.

12) Wat gebeurt er met de Pershal?

De exploitatie van de Pershal (events, bedrijfsfeesten, educatie ea) is onderdeel van de begrotingen van de clusters. Clusters hebben een voorkeurspositie zoals altijd beoogd, zie intentieovereenkomst.

Koel310 wil zich verenigen met alle clusters van de Drukkerij over de invulling van de Pershal. De clusters bepalen de invulling van de Pershal. De programmering moet goed op elkaar worden afgestemd, rekening houdende met de gebruikers van het pand etc etc.

Geen externe partij, maar invulling vanuit clusters zelf, desnoods nieuwe rechtspersoon oprichten puur voor gebruik van de Pershal.

13) Koel310 verzoekt om loslaten van horeca-/exploitatie-eisen aan het gehuurde. Strengere eisen belemmeren beoogde exploitatie van de clusters namelijk ondergeschikte-horeca 'naar binnen toe'. Para-commercie is duidelijk, maar waarom 'horeca naar binnen toe gericht'. Wat betekent dat überhaupt? Verregaande inbreuk op ondernemerschap.

Gemeente/verhuurder moet ondernemerschap van clusters mogelijk maken door een minimum-grens te borgen. Dat betekent beoogde exploitatie conform intentieovereenkomsten en kernactiviteiten van clusters mogelijk maken. Geen strenge eisen aan vergunningen/gebruik stellen zodat clusters nimmer hun doelstellingen kunnen behalen.

14) Wat is de parkeernorm met evenementen? Graag duidelijkheid gemeente! Van essentieel belang bij het organiseren van events! Gemeente moet bij de aanvragen van toekomstige vergunningen een coulante opstelling hebben.

15) Koel310 wenst 1 op 1 huurovereenkomst met gemeente Alkmaar aan te gaan. Nieuwe overeenkomst moet niet ten nadele zijn van de gebruikers. Gemeente heeft zorgplicht om de gebruikers te compenseren en exploitatie mogelijk te maken.

De nieuwe huursituatie/ovk moet in ieder geval niet leiden tot benadeling positie Koel310 en haar huurders.

16) Gebruik luchtbehandelingsruimte. Koel310 heeft de mondelinge toezegging van Richard dat de ruimte aangrenzend aan gehuurde op 2^e verdieping kon worden gehuurd. Koel310 wil deze ruimte namelijk betrekken bij de beeldende kunst en het (speciaal) onderwijs. Tot heden wordt deze ruimte niet verhuurd. Koel310 wenst dit alsnog.

Dit is een voorlopige opzet. Vervolggesprekken zijn noodzakelijk om alle belangen van Koel310 en haar collectief in kaart te brengen. Koel310 rekent op constructief verloop van de (her)onderhandelingen.

Bijlage 2. Openstaande nota's gemeente

Gefactureerd incl. BTW					Gefactureerd incl. BTW					Gefactureerd incl. BTW			
Periode	Huur	Gas	Totaal		Periode	Huur	Gas	Totaal		Periode	Huur	Gas	Totaal
jan-21	0	0	0		jan-22	0	1.261	1.261		jan-23	14.218	1.261	15.478
feb-21	0	0	0		feb-22	0	1.261	1.261		feb-23	14.218	1.261	15.478
mrt-21	0	0	0		mrt-22	0	1.261	1.261		mrt-23	14.218	1.261	15.478
apr-21	0	0	0		apr-22	0	1.261	1.261		apr-23	14.218	1.261	15.478
mei-21	0	1.261	1.261		mei-22	0	1.261	1.261		mei-23	14.218	1.261	15.478
jun-21	0	1.261	1.261		jun-22	0	1.261	1.261			71.088	6.304	77.392
jul-21	0	1.261	1.261		jul-22	9.579	1.261	10.840					
aug-21	0	1.261	1.261		aug-22	9.579	1.261	10.840					
sep-21	0	1.261	1.261		sep-22	9.579	1.261	10.840					
okt-21	0	1.261	1.261		okt-22	9.579	1.261	10.840					
nov-21	0	1.261	1.261		nov-22	9.579	1.261	10.840					
dec-21	0	1.261	1.261		dec-22	9.579	1.261	10.840					
	0	10.087	10.087			57.475	15.130	72.605					
Afrekening	n.v.t.	13.979	13.979		Afrekening	n.v.t.	27.108	27.108					
Eindnota	n.v.t.	3.892	3.892		Eindnota	n.v.t.	11.978	11.978					
Totaal	0	13.979	13.979		Totaal	57.475	27.108	84.583		Totaal	71.088	6.304	77.392

Bijlage 3. Openstaande nota's Clusters

Incl.BTW	Beach 15/2/2022				Incl.BTW	Karavaan 01/06/2022				Incl.BTW	Munki 01/03/2022			
	Huur	Service	Dispuut	Totaal		Huur	Service	Dispuut	Totaal		Huur	Service	Schade 50% Korting 50%	Totaal
2021	0	1.762	0	1.762	2021	0	2.039	0	2.039	2021	0	3.000	0	3.000
2022 Kw1	1.454	279	0	1.733	2022 Kw1	0	303	0	303	2022 Kw1	1.475	218	0	1.693
2023 Kw2	2.908	279	0	3.186	2023 Kw2	689	303	0	992	2023 Kw2	4.425	218	0	4.642
2023 Kw3	2.908	290	0	3.199	2023 Kw3	2.067	300	0	2.367	2023 Kw3	4.425	218	0	4.642
2024 Kw4	2.908	290	0	3.199	2024 Kw4	2.067	300	0	2.367	2024 Kw4	4.425	218	-4.425	218
Afr serv	0	934	0	934	Afr serv	0	722	0	722	Afr serv	0	547	0	547
jan-23	1.237	97	0	1.333	jan-23	878	100	0	978	jan-23	1.880	73	-1.880	73
feb-23	1.237	97	0	1.333	feb-23	878	100	0	978	feb-23	1.880	73	-1.880	73
mrt-23	1.237	97	0	1.333	mrt-23	878	100	0	978	mrt-23	1.880	73	-1.880	73
apr-23	1.237	97	0	1.333	apr-23	878	100	0	978	apr-23	1.880	73	-1.880	73
mei-23	1.237	151	0	1.388	mei-23	878	151	0	1.030	mei-23	1.880	121	-1.880	121
Totaal	16.361	4.372	0	20.734	Totaal	9.214	4.519	0	13.732	Totaal	24.151	4.830	-13.827	15.154
Betaald				18.772	Betaald				9.961	Betaald				12.430
Verschil				1.961	Verschil				3.772	Verschil				2.724

Incl.BTW	Koel310 1 juli 50%					Incl.BTW	BPT 1 juni 40%			
	Huur	Service	Korting service	Dispuut	Totaal		Huur	Service	Dispuut	Totaal
2021	0	19.599	-2.000		17.599	2021	0	10.202	0	10.202
2022 Kw1	0	2.250		0	2.250	2022 Kw1	0	1.513	0	1.513
2023 Kw2	0	2.250		0	2.250	2023 Kw2	1.661	1.513	0	3.174
2023 Kw3	23.713	2.723		-11.857	14.579	2023 Kw3	12.459	1.634	-7.476	6.617
2024 Kw4	23.713	2.723		-11.857	14.579	2024 Kw4	12.459	1.634	-7.476	6.617
Afr serv	0	10.976		0	10.976	Afr serv	0	10.295	0	10.295
jan-23	10.078	908		-5.039	5.947	jan-23	5.295	545	-3.177	2.663
feb-23	10.078	908		-5.039	5.947	feb-23	5.295	545	-3.177	2.663
mrt-23	10.078	908		-5.039	5.947	mrt-23	5.295	545	-3.177	2.663
apr-23	10.078	908		-5.039	5.947	apr-23	5.295	545	-3.177	2.663
mei-23	10.078	1.815		-5.039	6.854	mei-23	5.295	908	-3.177	3.026
Totaal	97.817	45.965	-2.000	-48.909	92.874	Totaal	53.056	29.875	-30.836	52.095
Betaald					75.347	Betaald				31.829
Verschil					17.527	Verschil				20.266

Bijlage 4. Architect en dispuut

BPT						
	Contract	% Enno	Verschuldigd	Dispuut	Factuur	Verschil
jul-22	€ 6.532,59	89%	€ 5.814,01	60%	€ 3.919,55	€ 1.894,45
aug-22	€ 6.532,59	89%	€ 5.814,01	60%	€ 3.919,55	€ 1.894,45
sep-22	€ 6.532,59	89%	€ 5.814,01	60%	€ 3.919,55	€ 1.894,45
okt-22	€ 6.532,59	89%	€ 5.814,01	60%	€ 3.919,55	€ 1.894,45
nov-22	€ 6.532,59	89%	€ 5.814,01	60%	€ 3.919,55	€ 1.894,45
dec-22	€ 6.532,59	89%	€ 5.814,01	60%	€ 3.919,55	€ 1.894,45
jan-23	€ 8.329,05	89%	€ 7.412,86	60%	€ 4.997,43	€ 2.415,43
feb-23	€ 8.329,05	89%	€ 7.412,86	60%	€ 4.997,43	€ 2.415,43
mrt-23	€ 8.329,05	89%	€ 7.412,86	60%	€ 4.997,43	€ 2.415,43
apr-23	€ 8.329,05	89%	€ 7.412,86	60%	€ 4.997,43	€ 2.415,43
mei-23	€ 8.329,05	89%	€ 7.412,86	60%	€ 4.997,43	€ 2.415,43
						€ 23.443,83
Koel310						
	Contract	% Enno	Verschuldigd	Dispuut	Factuur	Verschil
jul-22	€ 7.904,43	88%	€ 6.929,10	50%	€ 3.952,22	€ 2.976,88
aug-22	€ 7.904,43	88%	€ 6.929,10	50%	€ 3.952,22	€ 2.976,88
sep-22	€ 7.904,43	88%	€ 6.929,10	50%	€ 3.952,22	€ 2.976,88
okt-22	€ 7.904,43	88%	€ 6.929,10	50%	€ 3.952,22	€ 2.976,88
nov-22	€ 7.904,43	88%	€ 6.929,10	50%	€ 3.952,22	€ 2.976,88
dec-22	€ 7.904,43	88%	€ 6.929,10	50%	€ 3.952,22	€ 2.976,88
jan-23	€ 10.078,15	88%	€ 8.834,60	50%	€ 5.039,08	€ 3.795,53
feb-23	€ 10.078,15	88%	€ 8.834,60	50%	€ 5.039,08	€ 3.795,53
mrt-23	€ 10.078,15	88%	€ 8.834,60	50%	€ 5.039,08	€ 3.795,53
apr-23	€ 10.078,15	88%	€ 8.834,60	50%	€ 5.039,08	€ 3.795,53
mei-23	€ 10.078,15	88%	€ 8.834,60	50%	€ 5.039,08	€ 3.795,53
						€ 36.838,94