

# Due diligence onderzoek Veluvine Nunspeet Beheer C.V.

STRIKT VERTROUWELIJK

Maart 2026



# Inhoud

1	Inleiding	<u>4</u>
2	Organisatie en achtergrond	<u>6</u>
3	Financiële bevindingen	<u>9</u>
4	Fiscale bevindingen	<u>13</u>
5	HR bevindingen	<u>20</u>
6	Financiële analyse	<u>24</u>
A	Bijlage	<u>36</u>



## STRIKT VERTROUWELIJK

Gemeente Nunspeet  
Markt 1  
8071 GJ Nunspeet

Baker Tilly Corporate Finance (Netherlands) B.V.  
Papendorpseweg 59  
3528 BJ Utrecht

T: 5.1.2e  
E: @bakertilly.nl

[www.bakertillycf.nl](http://www.bakertillycf.nl)

Geachte heer Wichert Stoffer,

In opdracht van Gemeente Nunspeet heeft Baker Tilly Corporate Finance (Netherlands) B.V. (hierna: "BT CF") een financieel, fiscaal (BTW en Loonheffingen) en juridisch HR (gericht op het personeel) due diligence onderzoek uitgevoerd met betrekking tot Veluvine Nunspeet Beheer C.V. (hierna: "Veluvine").

Gemeente Nunspeet onderzoekt de mogelijkheid tot het overnemen van de aandelen in Veluvine Nunspeet Beheer C.V. Naar aanleiding hiervan heeft u ons gevraagd een onderzoek uit te voeren op Veluvine. De overeengekomen reikwijdte (scope) van het onderzoek en de beperkingen zijn nader uiteengezet in onze opdrachtbevestiging van 1 juli 2025.

Onze due diligence werkzaamheden bestonden met name uit het verkrijgen, analyseren en becommentariëren van de aan ons beschikbaar gestelde informatie door Veluvine. Wij hebben geen uitgebreide detailverificaties uitgevoerd.

In dit rapport zijn onze belangrijkste bevindingen opgenomen. We hebben de informatie tot en met 16 september 2025 meegenomen in het rapport.

Onze opdracht is uitgevoerd overeenkomstig met de door de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants opgestelde voorschriften inzake transactie gerelateerde adviesdiensten c.q. NV COS 5500N.

De rapportage is alleen bestemd voor onze opdrachtgever en mag niet ter beschikking worden gesteld aan andere partijen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BT CF. Wij dragen derhalve geen verantwoordelijkheid voor de gevolgen voortvloeiend uit beslissingen van derden welke (mede) gebaseerd zijn op de inhoud van onderhavige, ten behoeve van onze opdrachtgever opgestelde, rapportage.

In deze rapportage worden belangrijke aandachtspunten en attentiepunten beschreven die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet het karakter van een controle- of een beoordelingsopdracht conform de algemeen aanvaarde controlegrondslagen en derhalve zal geen zekerheid worden verstrekt ten aanzien van de in deze rapportage gehanteerde balans en winst- en verliesrekening of enige andere (financiële) informatie die aan u is verstrekt.

De feitelijke juistheid van dit rapport is met Veluvine afgestemd en door haar op 23 september 2025 bevestigd.

Alle diensten worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht, gesloten met Baker Tilly Corporate Finance (Netherlands) B.V., waarop van toepassing zijn de algemene voorwaarden, gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24384456. In deze voorwaarden is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen.

BT CF treedt uitsluitend op als adviseur, de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming voortvloeiende uit de werkzaamheden van BT CF berust te allen tijde bij de opdrachtgever. We vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Utrecht, 31 maart 2026

Baker Tilly | Corporate Finance

5.1.2e

**Partner Corporate Finance**

E: 5.1.2e @bakertilly.nl



# Inleiding



# Veluvine en onze opdracht

## Historie en achtergrond Veluvine

Van oudsher is Veluvine een verffabriek, gevestigd aan de F.A. Molijnlaan 186 te Nunspeet. Het bedrijf wisselde in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw meermaals van eigenaar en werd uiteindelijk in 1974 stilgelegd. Het pand werd in 1987 gesloopt en de Gemeente Nunspeet werd eigenaar van het terrein. In 2003 werd besloten om op de plek van de voormalige verffabriek een multifunctionele accommodatie te bouwen. In 2009 werd dit culturele centrum geopend en werd het vernoemd naar de oude verffabriek 'Veluvine'.

Binnen dit multifunctionele centrum komen diverse aspecten samen:

- **Maatschappelijk** – in het centrum zijn diverse sociale en maatschappelijke organisaties gevestigd zoals de Bibliotheek, Vluchtelingenwerk, het SWN (Stichting Welzijn Nunspeet), Servicepunt Vrijwilligers, WES Educatie en Loofles Kinderopvang.
- **Zakelijk** – diverse zalen (incl. de theaterzaal) in het centrum kunnen gehuurd worden door zakelijke klanten voor vergaderingen en evenementen. Het huren van deze zalen kan gecombineerd worden met horeca-arrangementen.
- **Cultuur** – in het centrum zijn een theaterzaal met 400 stoelen, een filmhuis, een expositieruimte en diverse sportzalen gevestigd.

De exploitatie van elk van deze aspecten genereert een geldstroom voor Veluvine:

- **Maatschappelijk** – Veluvine ontvangt huur van de maatschappelijke organisaties die in het centrum gevestigd zijn. Met deze organisaties zijn huurcontracten afgesloten, wat een constante stroom aan inkomen genereert voor Veluvine.
- **Zakelijk** – Inkomsten vanuit de zakelijke markt bestaan uit de verhuur van vergaderruimtes en het faciliteren van de horecavoorzieningen.
- **Cultuur** – de theaterzaal en het filmhuis worden zelf geëxploiteerd, wat betekent dat Veluvine zelf show, theatervoorstellingen etc. zoekt en kaartjes voor deze evenementen verkoopt.

## Introductie opdracht

Veluvine is niet in staat om de exploitatie kostendekkend te draaien. Daarnaast dienen er diverse onderhoudswerkzaamheden verricht te worden waarvoor zij niet over voldoende liquide middelen beschikken (zie pagina 7 en 8 voor een uitgebreidere toelichting op de achtergrond).

Daarom heeft Veluvine de Gemeente Nunspeet benaderd met de vraag of de gemeente een maatschappelijke financiering kan verstrekken voor de noodzakelijke investeringen in het pand en onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast vinden momenteel gesprekken plaats over de mogelijkheid dat de gemeente Nunspeet de aandelen in Veluvine van Landstede en Molijn de Groot overneemt.

In dat kader wenst de Gemeente Nunspeet een onderzoek uit te laten voeren op de financiële gegevens van Veluvine en het in kaart brengen van mogelijke financiële, fiscale en juridische risico's. De uitkomsten van dit onderzoek vormen input voor de ambtelijke en bestuurlijke afweging in het kader van een eventuele overname van de aandelen in Veluvine door de Gemeente Nunspeet.

In deze rapportage zijn de bevindingen van het onderzoek opgenomen, het rapport is als volgt opgebouwd:

- **Organisatie en achtergrond** – een hoofdstuk met een introductie en de feitelijke gegevens over Veluvine, met onder andere een toelichting op de achtergrond en de governance. Daarnaast zet dit hoofdstuk de huidige situatie en lopende issues uiteen die maken dat de exploitatie op dit moment niet kostendekkend te draaien is.
- **Financiële bevindingen** – een samenvatting van het onderzoek naar de historische en toekomstige exploitatie en kasstromen, de financiële risico's en de lopende verplichtingen.
- **Fiscale bevindingen** – een samenvatting van het onderzoek naar de fiscale (BTW en LH) risico's.
- **HR bevindingen** – een samenvatting van het onderzoek naar de juridische risico's, specifiek op het gebied van HR.
- **Financiële analyse** – overzichten van en toelichtingen op financiële gegevens als de balans, winst- en verliesrekening en kasstromen.



**2**

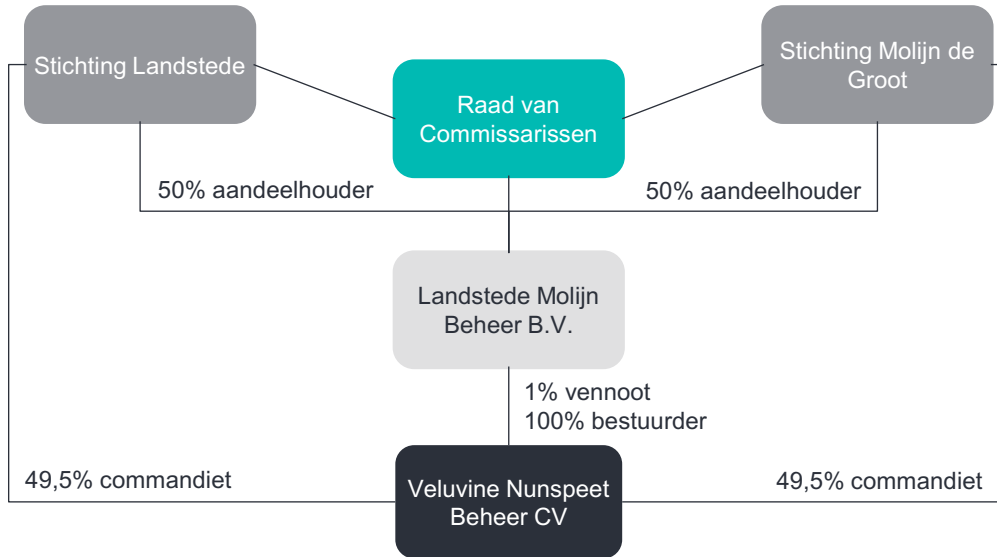
## **Organisatie en achtergrond**



# Organisatie Veluvine

## Juridische structuur

De aandelen van Veluvine zijn op dit moment in handen van twee commanditaire vennoten. Beide vennoten zijn stichtingen, de juridische structuur is hieronder weergegeven:



De exploitatie van Veluvine wordt aangestuurd door **5.1.2e**, namens Landstede Molijn Beheer B.V. Daarnaast is er een Raad van Commissarissen (RvC) die toezicht houdt op de directie en een adviserende rol aanneemt.

## Directeur-bestuurder

De algemeen directeur draagt de zorg voor de algehele exploitatie en functioneren van het multifunctioneel centrum. De taken waarvoor de directeur-bestuurder verantwoordelijk is:

- Leiding geven aan het team en de vrijwilligers (de organisatiestructuur is hiernaast weergegeven);
- Coördineren en organiseren van creatieve initiatieven voor, met name, het theater en het filmhuis;
- Verbinden van de diverse gebruikers van het pand, zoals de maatschappelijke instanties, en de bredere gemeenschap;
- Beheer van relaties met relevante partijen zoals huurders, samenwerkingspartners en sponsors.

## Raad van Commissarissen (RvC)

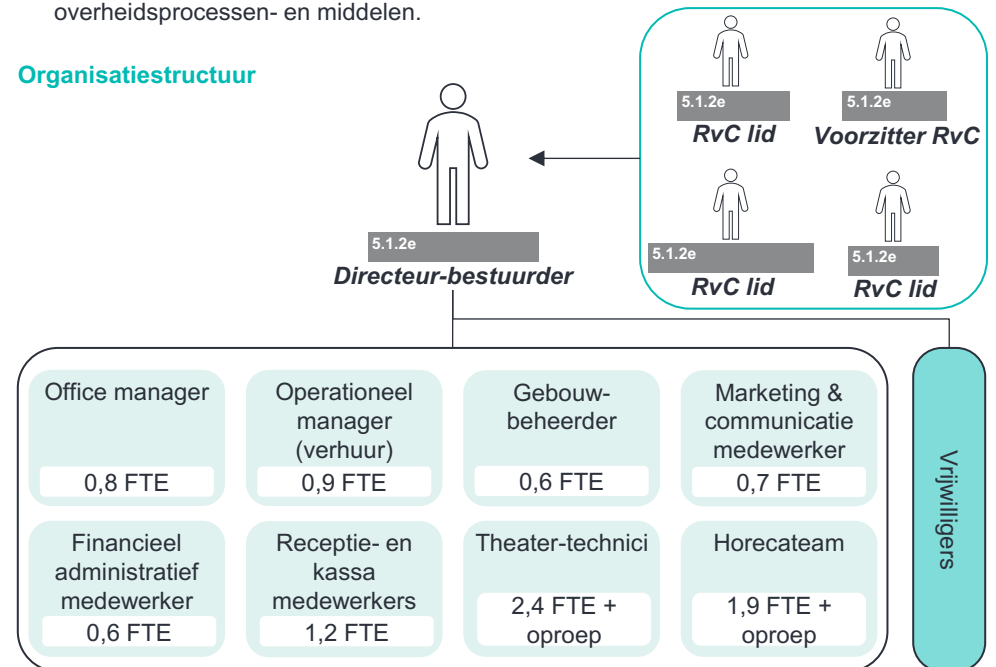
De RvC bestaat uit vier leden, die evenredig zijn vertegenwoordigd door beide aandeelhouders. Vanuit Stichting Landstede zijn dit:

- **5.1.2e** (Lid van de Raad van Commissarissen). Hij is formeel lid namens Landstede conform de statuten en KvK.
- **5.1.2e** (gemachtigd namens College van Bestuur). Hij heeft een achtergrond in financiën en heeft veel ervaring met het beheren van grote bouwprojecten.
- **5.1.2e**. Hij heeft een achtergrond in financiën, is sinds het ontstaan betrokken geweest bij Veluvine en heeft hierdoor veel dossierkennis.

Vanuit Stichting Molijn de Groot zijn dit:

- **5.1.2e** (voorzitter RvC). Hij heeft een achtergrond als accountant.
- **5.1.2e**. Hij is voormalig gemeenteraadslid en heeft expertise op overheidsprocessen- en middelen.

## Organisatiestructuur





# Achtergrond huidige situatie

## Algemeen

Veluvine is niet in staat om de exploitatie kostendekkend te draaien. In de expertsessies van 23 juli 2025 en 14 augustus 2025 hebben de directeur-bestuurder (5.1.2e), voorzitter van de RvC (5.1.2e) en (5.1.2e) hun zienswijze met ons gedeeld. Er spelen diverse zaken, al dan niet tegelijk, die voor de huidige situatie hebben gezorgd.

## Administratieve aanpassingen

De administratie was niet in orde mede door fouten van het ingehuurde administratiekantoor. Van dit kantoor is inmiddels afscheid genomen. Volgens het Management heeft de huidige accountant de kwaliteit van de administratie verbeterd. Afgelopen jaren zijn diverse elementen in de administratie niet goed gegaan, die betrekking hebben op het volgende:

## BTW

Uit een recente BTW-scan (6 oktober 2023) blijkt dat de verschillende Btw-tarieven die Veluvine hanteert jarenlang verkeerd geboekt zijn. Uit de scan blijkt dat Veluvine zichzelf heeft benadeeld bij het doorbelasten van kosten aan vaste huurders. In 2023 en 2024 zijn er meerdere suppleties ingediend om de BTW die Veluvine in de afgelopen vijf jaar teveel betaald heeft te compenseren.

## Salarisadministratie

Binnen de salarisadministratie zijn ook op diverse vlakken fouten gemaakt door het administratiekantoor. Zo zijn er foutieve pensioenberekeningen gemaakt wat geleid heeft tot een naheffing voor de niet afgedragen werkgeversbijdrage in 2024. Daarnaast was er in 2023 geen pensioensregeling getroffen voor de directeur-bestuurder, dit is aangepast in 2024.

Er worden twee verschillende CAO's gehanteerd voor het personeel van Veluvine: CAO Horeca en CAO Sociaal Werk, waardoor het personeel binnen dezelfde organisatie niet gelijk behandeld wordt.

## Huurcontracten

De bestaande huurovereenkomsten bevatten onvoldoende contractuele bescherming, wat het doorberekenen van marktconforme huurprijzen en gestegen servicekosten aan vaste huurders bemoeilijkt.

Veluvine is bezig met het aangaan van huurcontracten met marktconforme prijzen. Per 2026 is één nieuw contract afgesloten met een nieuwe huurder. Het Management heeft aangegeven dat de bestaande huurders mogelijk niet over voldoende liquiditeiten beschikken om de marktconforme huurprijzen te kunnen betalen.

Daarnaast loopt een discussie met de bibliotheek over doorbelaste servicekosten. Veluvine heeft in 2024 de gestegen servicekosten doorbelast maar tot op heden is er nog geen overeenstemming met de bibliotheek.

## Groot onderhoud

Er dienen diverse onderhoudswerkzaamheden verricht te worden (o.a. renovatie dak, schilderwerkzaamheden, vervanging verlichting theater en renovatie van de kleedkamers en toiletten) terwijl er tot 2022 geen voorzieningen zijn getroffen voor groot onderhoud. Sinds 2022 wordt jaarlijks EUR 100k gedoteerd voor groot onderhoud, maar dit bedrag is vastgesteld zonder duidelijke berekening. Veluvine is begonnen met de dotatie voordat het meerjarig onderhoudsplan (MJOP) was opgesteld. De huidige dotatie van EUR 100k per jaar is niet toereikend om aan het geplande onderhoud voor de komende 30 jaar te voldoen.



## Financiële bevindingen



# Financiële bevindingen

#	Beschrijving
1	<p><b>Huidige situatie Veluvine</b></p> <p>Veluvine is niet in staat om de exploitatie kostendekkend te draaien. In expertsessies met de directrice <b>5.1.2e</b> en de RvC-leden <b>5.1.2e</b> en <b>5.1.2e</b> is de zienswijze van Veluvine met ons gedeeld. De organisatie heeft met meerdere uitdagingen te maken die de huidige financiële situatie beïnvloeden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebreken aan het gebouw: het pand van Veluvine is toe aan onderhoud. Het pand is nu meer dan 15 jaar oud maar heeft al een aantal gebreken die gerepareerd moeten worden. De belangrijkste betreft reparatie van het dak. Op dit moment is geschat dat EUR 2.0 miljoen nodig om de gebreken te repareren. Hiervoor heeft Veluvine de liquiditeiten niet. Daarnaast is pas in 2022 een dotatie gemaakt aan de voorziening groot onderhoud, welke per 31 december 2024 EUR 300k bedraagt.</li> <li>Huurcontracten: Veluvine verhuurt ruimtes in het pand aan diverse sociale en maatschappelijke organisaties. De huurprijzen zijn niet marktconform en de huurcontracten maken het moeilijk om stijging van servicekosten door te belasten. De verhuur van ruimtes moet ervoor zorgen dat Veluvine de verlieslatende activiteiten als cultuur kunnen dekken. Echter, door de lage huurprijzen is Veluvine niet in staat om de exploitatie sluitend te krijgen.</li> </ul>
2	<p><b>Kwaliteit van de financiële administratie</b></p> <p>De huidige kwaliteit van de financiële administratie wordt beoordeeld als voldoende. De administratie sluit nauwkeurig aan op de jaarrekeningen, welke is opgesteld door een administratiekantoor. De administratie wordt periodiek bijgehouden. Daarnaast sluiten de subadministraties aan op de financiële administratie. De jaarrekeningen 2022 tot en met 2024 zijn voorzien van een beoordelingsverklaring.</p> <p>De administratie periodiek wordt bijgehouden. Het Management heeft aangegeven dat in 2025 afschrijvingen en voorzieningen maandelijks verantwoord worden in de administratie.</p> <p>Uit onze gesprekken met de directrice (<b>5.1.2e</b>) is gebleken dat zij goed op de hoogte is van de huidige financiële situatie bij Veluvine. Ook de Raad van Commissarissen is goed op de hoogte van de belangrijkste onderwerpen. Echter, doordat Veluvine is gestopt bij hun administratiekantoor en door diverse wisselingen in het Management, is niet alle informatie en kennis over het verleden beschikbaar.</p>
3	<p><b>Voorziening groot onderhoud</b></p> <p>Zoals onder punt 1 benoemd, heeft Veluvine diverse uitdagingen rondom het pand. Veluvine heeft in het verleden geen voorziening groot onderhoud getroffen en is hier in 2022 mee begonnen. In 2024 is daarnaast een meerjarenonderhoudsplan opgesteld door een externe partij (NIBAG). Hierin wordt aangegeven dat Veluvine voor de komende 30 jaar (vanaf 2024) een onderhoudspost van EUR 6.382k heeft.</p> <p>De huidige voorziening per 2024 bedraagt EUR 300k, waarbij Veluvine een jaarlijkse dotatie van EUR 100k verricht (voor de laatste 3 jaar). Er hebben dus nog geen onttrekkingen plaatsgevonden. De reden hiervoor is dat Veluvine de liquiditeiten mist om de huidige gebreken (die volgens Veluvine in totaal 2.0 miljoen bedragen) aan te pakken.</p> <p>Als laatste is de huidige dotatie van EUR 100k ontoereikend om de totale onderhoudspost voor de komende 30 jaar te dekken. De gemiddelde jaarlijkse dotatie zou EUR 210k moeten bedragen om het totale bedrag van EUR 6.382k te dekken.</p>



# Financiële bevindingen

#	Beschrijving
4	<p><b>Structureel resultaat</b></p> <p>De resultaten van Veluvine fluctueren gedurende de periode in scope. Deze fluctuaties worden veroorzaakt door incidentele baten en lasten in de jaren. In 2022 heeft Veluvine een aanvullende subsidie inzake Corona ontvangen ad EUR 137k, in 2023 heeft Veluvine hoge personeelskosten als gevolg van de wisseling van directie en in 2025 hebben zij extra service kosten doorbelast aan de huurders over de service van eerdere jaren. Als laatste wordt tot op heden circa EUR 110k te weinig aan de voorziening groot onderhoud gedoteerd. Deze incidentele baten en lasten worden in de financiële analyse nader toegelicht.</p> <p>Rekening houden met bovenstaande incidentele baten en lasten, schatten wij het structurele resultaat van Veluvine tussen de -/- EUR 250k en -/- EUR 300k.</p> <p>Het Management heeft aangegeven dat Veluvine tussen 2009 tot en met 2023 geen exploitatiesubsidie van de Gemeente Nunspeet is ontvangen. In 2024 hebben zij voor het eerst een exploitatiesubsidie van de Gemeente Nunspeet ontvangen van EUR 87k.</p>
5	<p><b>Verhuuropbrengsten</b></p> <p>De verhuuropbrengsten bestaan uit omzet uit vaste huurders en omzet van incidentele verhuur van de vergaderzalen. Er zijn 9 vaste huurders waarmee huurovereenkomsten zijn aangegaan.</p> <p>De verhuuropbrengst is bedoeld om de minder lucratieve activiteiten van Veluvine (zoals theatervoorstellingen) financieel te ondersteunen. Het Management geeft aan dat momenteel vooral maatschappelijke organisaties huurders zijn in het pand. Hiermee zijn in het verleden niet-marktconforme huurprijzen overeengekomen. De huidige overeenkomsten bieden weinig ruimte om de huurprijzen aan te passen naar marktconforme prijzen. Daarnaast bemoeilijkt de inhoud van de overeenkomst om excessieve stijgingen van de servicekosten door te belasten.</p> <p>Volgens een recent taxatierapport bedraagt de gemiddelde huurprijs bij Veluvine EUR 69,19. Een marktconforme huur zou volgens het taxatierapport EUR 98,49 bedragen. De RvC heeft aangegeven dat zij verwachten dat Veluvine de verhuurruimtes ook vol kan krijgen tegen de marktconforme prijzen maar dan wel aan commerciële organisaties, zonder maatschappelijk doel. Het is de vraag of dat dat past binnen Veluvine en het plan van de Gemeente. Het aangaan van marktconforme huurprijzen zal het gat in de exploitatie voor een aanzienlijk deel dichten.</p>
6	<p><b>Personeel en personeelskosten</b></p> <p>In de periode 2022-2024 zijn er diverse ontwikkelingen geweest binnen het personeel die impact hebben gehad op de personeelskosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De voormalig directeur is in maart 2023 met wederzijds goedvinden vertrokken maar kreeg doorbetaald tot en met oktober 2023. Vanaf april tot en met september 2023 is een interim-directeur aangesteld en per 15 augustus is de nieuwe en huidige directeur in dienst getreden. Hierdoor werd in 2023 tijdelijk dubbel en zelfs anderhalve maand driedubbel salaris betaald voor deze functie;</li> <li>• In 2024 stijgen de pensioenlasten enerzijds als gevolg van de correctie voor fouten die in voorgaande jaren gemaakt zijn in de pensioen afdracht en anderzijds door het alsnog treffen van een pensioensregeling voor de directeur-bestuurder;</li> <li>• In 2023 is er sprake van incidenteel hoge opleidingskosten en werving- en selectiekosten.</li> </ul>



# Financiële bevindingen

#	Beschrijving
7	<p><b>Debiteuren</b></p> <p>De ouderdomsanalyse van de debiteuren per 16 juli 2025 laat zien dat 69% van de openstaande debiteuren een ouderdom heeft van meer dan 90 dagen. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door één uitstaande factuur aan een van de vaste huurders (de Bibliotheek). De factuur van EUR 120k (totale debiteurenstand op dat moment is EUR 210k) betreft een verrekening van achterstallige servicekosten. De Bibliotheek is het niet eens met deze verrekening en heeft daarom een advocaat ingeschakeld om deze kwestie te bekijken. Tot nader orde wordt deze factuur niet betaald.</p>
8	<p><b>Potentiële claims</b></p> <p>Het Management heeft aangegeven dat nog twee (in aanvulling op de procedure met de Bibliotheek (zie punt 6)) procedures lopen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De leverancier LVP accepteert opzegging van het contract niet. Dit betreft een reserverings- en ticketsysteem. De Veluvine gebruikt dit systeem sinds 1 juli 2025 niet en loopt het risico tot eind 2026 te moeten betalen. In 2024 waren de kosten voor dit systeem EUR 15k.</li> <li>2. Een medewerker is langdurig ziek. Met deze medewerker loopt een mediation traject (zie ook HR bevindingen #4).</li> </ol>



# Fiscale bevindingen



# Fiscale bevindingen - BTW

#	Beschrijving
1	<p><b>Algemene informatie</b></p> <p>Conform de overeengekomen reikwijdte van ons onderzoek is door ons een beperkt aantal documenten opgevraagd bij Veluvine. Tijdens de tax expert call is een aanvullende en uitgebreide toelichting gegeven door Veluvine ten aanzien van diverse onderwerpen.</p>
2	<p><b>Materiele btw-risico's</b></p> <p>Wij hebben diverse materiële historische risico's geïdentificeerd op het gebied van de btw welke hieronder nader worden toegelicht. De beherend vennoot LM Beheer B.V. is aansprakelijk en heeft geen kapitaal. De commanditaire vennoten kunnen buiten hun commanditaire inbreng niet aansprakelijk worden gesteld voor de schulden van Veluvine Nunspeet Beheer C.V die mogelijk voortkomen uit de historische fiscale risico's.</p> <p>Wij hebben ook een aantal zaken gesignaleerd die onjuist zijn, maar waarbij de financiële impact naar verwachting onder de materialiteitsgrens per jaar per item blijft. Deze hebben wij hierna opgenomen onder punt 7.</p>
3	<p><b>Verhuur onroerend goed</b></p> <p>Een deel van de activiteiten van Veluvine bestaat uit de verhuur van onroerend goed (lees: kantoren) aan derde partijen. In de regel brengt Veluvine zowel huursommen als servicekosten (waaronder nutsvoorzieningen) in rekening aan haar huurders, waarbij de huurders niet op hun eigen verbruik worden afgerekend alsmede geen mogelijkheid hebben om een eigen dienstverlener voor bijvoorbeeld onderhoud te selecteren. Veluvine verhuurt het betreffende onroerend goed thans aan acht verschillende huurders, waarbij de huursommen voor twee van deze partijen – zijnde Stichting Cultuurkust en Stichting Bibliotheek Noordwest Veluwe – thans met 21% btw worden verhoogd.</p> <p>Wij merken op dat de verhuur van onroerend goed in beginsel vrijgesteld is van btw. Verhuurder en huurder kunnen gezamenlijk opteren voor een btw-belaste verhuur indien de huurder het gehuurde tenminste voor 90% gebruikt voor btw-aftrekgerechtigde doeleinden. Daarnaast dient de huurovereenkomst aan een aantal formele voorwaarden te voldoen, zoals de vermelding van de kadastrale gegevens en de verklaring van de huurder dat hij het gehuurde voor tenminste 90% gaat gebruiken voor btw-aftrekgerechtigde doeleinden. De door ons ontvangen / beoordeelde overeenkomsten voldoen niet aan deze voorwaarden, waardoor van rechtswege sprake is van een btw-vrijgestelde verhuur (in plaats van een btw-belaste verhuur). Dit heeft tot gevolg dat Veluvine over de huursommen ten onrechte btw in rekening heeft gebracht. Deze btw is wettelijk niet aftrekbaar bij de huurders. Daarnaast wordt Veluvine geconfronteerd met een (extra) btw-aftrekbepalingen. De btw op de kosten die direct toerekenbaar is aan de verhuur van het onroerend goed aan Stichting Cultuurkust en Stichting Bibliotheek Noordwest Veluwe, kan in het geheel niet in aftrek worden gebracht. Daarnaast verricht Veluvine meer btw-vrijgestelde prestaties dan waar zij rekening mee heeft gehouden, waardoor ook de aftrek van btw op algemene kosten ('pré-pro rata') zal dalen.</p> <p>Op grond van het gewijzigde Vastgoedbesluit kan de oplossing worden gevonden in het zo spoedig mogelijk aanpassen van de huurovereenkomsten dan wel addenda te schrijven, waardoor wel zal worden voldaan aan de (formele) voorwaarden voor een btw-belaste verhuur. In dat geval kunnen bovenstaande correcties in onze optiek achterwege blijven (mits uiteraard ook aan de materiele voorwaarde (i.e. het 90% criterium) wordt voldaan).</p>



# Fiscale bevindingen - BTW

#	Beschrijving
	<p><b>Servicekosten (vervolg)</b></p> <p>Veluvine heeft tevens 21% btw in rekening gebracht over de gefactureerde servicekosten. Op grond van de ontvangen informatie menen wij dat de vergoeding voor servicekosten niet als de vergoeding voor een afzonderlijke prestatie moet worden aangemerkt ('bijkomende prestatie'). Dit heeft tot gevolg dat het btw-regime van de verhuur ook van toepassing is op de servicekosten (d.w.z. btw-vrijgesteld). Dat betekent dat Veluvine ook ten onrechte btw in rekening heeft gebracht over de servicekosten. Deze btw is wettelijk niet aftrekbaar bij de huurders. Daarnaast wordt Veluvine geconfronteerd met een (extra) btw-aftrekbeperkingen (zie hierboven). De btw-correcties die hiermee gepaard zouden gaan, kunnen naar onze mening tevens worden beperkt door de oplossing die op de vorige pagina staat beschreven.</p>
4	<p><b>Herstellen btw-kwalificaties verhuur van onroerend goed over de periode 2019 t/m 2023</b></p> <p>Zoals aangegeven houdt Veluvine zich al gedurende langere tijd bezig met het tegen vergoeding verhuren van onroerend goed ('kantoren') aan derde partijen, waarbij tevens servicekosten in rekening zijn gebracht aan de huurders. In het verleden bracht Veluvine over de door haar gefactureerde huursommen en servicekosten standaard 21% btw in rekening aan haar huurders. Uit een btw-scan in 2023 – uitgevoerd door Lentink De Jonge Accountants en Adviseurs – bleek echter dat door Veluvine in dit verband onjuist is gehandeld. Slechts bij twee of drie huurders was een btw-belaste verhuur van het onroerend goed mogelijk (geweest). Naar aanleiding van deze bevindingen is over de jaren 2019 t/m 2023 voor de btw een herstelactie uitgevoerd.</p> <p><b>Verhuursommen</b></p> <p>Deze herstelactie omvatte allereerst het identificeren van de ten onrechte in rekening gebrachte btw op de huursommen. Veluvine heeft in dit verband over deze jaren een bedrag van circa EUR 225k aan btw teruggevraagd bij de Belastingdienst. Hierover merken wij het volgende op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De ontvangen btw-bedragen heeft Veluvine niet terugbetaald aan de huurders, die deze btw in eerste instantie wel aan Veluvine hebben betaald (en waarschijnlijk niet in aftrek hebben gebracht). Veluvine loopt het risico dat de huurders deze btw alsnog bij haar zullen claimen;</li> <li>• Ten onrechte gefactureerde btw – ook wel artikel 37-btw genoemd – kan onder voorwaarden worden teruggevraagd bij de Belastingdienst. In het geval niet aan particulieren is gepresteerd (hetgeen het geval is), kan de ten onrechte gefactureerde btw niet worden teruggevraagd via btw-suppleties. Hiervoor is namelijk onder meer een schriftelijk herzieningsverzoek nodig, waaruit blijkt dat Veluvine het gevaar op verlies van belastinginkomsten heeft uitgeschakeld. Wij begrijpen dat een dergelijk verzoek nooit bij de Belastingdienst is ingediend. Dat betekent dat Veluvine het reeds teruggevraagde btw-bedrag ad circa EUR 225k formeel nog steeds verschuldigd is aan de Belastingdienst. We merken op dat 2019 inmiddels verjaard is, waardoor Veluvine in 2025 nog circa EUR 180k (i.p.v. EUR 225k) verschuldigd is aan de Belastingdienst. Wellicht dat dit risico beperkt kan worden door in overleg met de Belastingdienst te treden.</li> </ul> <p><b>Recht op aftrek van voorbelasting</b></p> <p>Daarnaast had Veluvine in die periode 2019 t/m 2023 alle aan haar in rekening gebrachte btw op kosten en investeringen, in aftrek gebracht. In het kader van bovenstaande herstelactie heeft Veluvine op een pragmatische wijze een (pré-)pro rata verdeelsleutel opgesteld, waarbij bijvoorbeeld alleen rekening is gehouden met de verhuuropbrengsten (niet met de andere opbrengsten), alsmede de ten onrechte in aftrek gebrachte (inkoop-)btw. Met betrekking tot dit laatste heeft Veluvine geen splitsing gemaakt tussen directe kosten en algemene kosten en is Veluvine er gemakshalve van uitgegaan dat 21% btw aan haar in rekening is gebracht over alle ingekochte prestaties. Hoewel deze berekening hoogstwaarschijnlijk financieel nadeliger uitpakt voor Veluvine (hetgeen wij niet volledig kunnen nagaan), sluit deze niet aan met de wetssystematiek. Mocht de Belastingdienst een gedetailleerde beoordeling gaan uitvoeren, dan verwachten wij een zeer kritische blik.</p>



# Fiscale bevindingen - BTW

#	Beschrijving
5	<p><b>Aftrek van btw op algemene kosten ('pré-pro rata')</b></p> <p>Bij het uitvoeren van bovenstaande herstelactie heeft Veluvine het recht op aftrek van voorbelasting over de periode 2019 t/m 2023 pragmatisch bepaald. Vanaf 2024 kunnen wij volgen op welke wijze Veluvine omgaat met de toerekening van kosten aan bepaalde uitgaande prestaties en de gevolgen hiervan voor wat betreft het btw-aftrekrecht. Daarnaast begrijpen wij dat Veluvine in de jaren 2024 en 2025 (tot nu) bij het bepalen van de btw-aftrek op algemene kosten een (pré-)pro rata-verdeelsleutel van 12% heeft gehanteerd. Hoewel wij niet hebben kunnen beoordelen of deze verdeelsleutel (volledig) juist is, hebben wij begrepen dat Veluvine hierbij nog geen rekening heeft gehouden met (btw-onbelaste) subsidies en andere financiële bijdragen. Uit onze praktijkervaringen merken wij op dat de Belastingdienst deze handelwijze niet snel accepteert. Gelet hierop zou de (pré-)pro rata van 12% mogelijk omlaag moeten worden bijgesteld.</p>
6	<p><b>Cultuursubsidies</b></p> <p><b>Btw-belastbaarheid van subsidie</b></p> <p>Veluvine heeft in de jaren 2024 en 2025 een subsidie van circa EUR 85k per jaar ontvangen vanuit de gemeente Nunspeet. De subsidie dient te worden ingezet ten behoeve van de podiumkunst in Veluvine, waarbij specifiek aan de orde moeten komen het stimuleren van cultuurparticipatie door het aanbieden van een accommodatie met tenminste zestig voorstellingen, het verlagen van de kosten voor huur en technische ondersteuning voor amateurkunstverenigingen, het organiseren van activiteiten voor kinderen uit gezinnen met een kleiner budget, etc. Veluvine heeft thans het standpunt ingenomen dat de subsidie niet belast(baar) is met btw. Hoewel wij dit in specifieke situaties ook zouden (kunnen) beargumenteren, zien wij in dergelijke subsidies een verschuiving plaatsvinden in de zin dat de Belastingdienst steeds eerder het standpunt inneemt dat sprake is van een (gedeeltelijke) btw-belaste subsidie. In dat geval dient Veluvine 21% btw uit de ontvangen subsidie af te dragen aan de Belastingdienst.</p> <p><b>Recht op aftrek van btw op gesubsidieerde kosten</b></p> <p>Veluvine brengt de aan haar in rekening gebrachte btw op kosten die gerelateerd zijn aan de theateractiviteiten, volledig in aftrek. De Belastingdienst zou het standpunt kunnen innemen dat een deel van deze btw niet aftrekbaar is, door te stellen dat de ingekochte prestaties in ieder geval deels toerekenbaar zijn aan een btw-onbelaste subsidie. Hetzelfde geldt ten aanzien van de overige subsidies. Hoewel wij de kans gering achten dat de Belastingdienst dit standpunt neemt, is het wel een risico.</p>
7	<p><b>Overige aandachtspunten</b></p> <p>We hebben een aantal punten geïdentificeerd waarvan we de juistheid niet volledig konden beoordelen, evenals enkele onjuistheden waarvan de financiële impact hoogstwaarschijnlijk onder de materialiteitsgrens van EUR 15k blijft. Deze zijn als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veluvine heeft tot op heden geen rekening gehouden met de <b>btw-herzieningsregeling</b> ter precisering van het recht op aftrek van btw op (on)roerende investeringsgoederen;</li> <li>• Veluvine heeft geen <b>BUA-berekeningen</b> opgesteld, waardoor niet met zekerheid kan worden gesteld dat een BUA-correctie terecht achterwege is gebleven;</li> <li>• Veluvine ontvangt financiële bijdragen in het kader van '<b>Vrienden van</b>'. Deze bijdragen zijn afkomstig van zowel particulieren als zakelijke afnemers. Veluvine berekent over deze financiële bijdragen geen btw, terwijl de betalende partijen mogelijk wel enig voordeel als tegenprestatie ontvangen;</li> <li>• Veluvine organiseert sporadisch <b>activiteiten 'om niet'</b> (gratis). Deze kunnen tot een extra btw-aftrekbeperking leiden;</li> <li>• De <b>btw-aangiften</b> van Veluvine lijken niet geheel correct te worden ingediend. De bedragen in rubrieken 1a en 2a kunnen wij niet plaatsen;</li> <li>• De juiste hantering van de verschillende <b>btw-tarieven</b> blijft complex bij een organisatie als Veluvine;</li> <li>• Wij raden aan om scherp te zijn op de naleving van de <b>wettelijke factuurvereisten</b>, zowel bij verkoopfacturen (kunnen tot boeten leiden) als inkoopfacturen (kunnen tot weigering van btw-aftrek leiden).</li> </ul>



# Fiscale bevindingen - Loonheffing

#	Beschrijving
1	<p><b>Algemene informatie</b></p> <p>Conform de overeengekomen reikwijdte van ons onderzoek is door ons een beperkt aantal documenten opgevraagd bij Veluvine. De verstrekte informatie in de dataroom was voldoende om onze werkzaamheden naar behoren uit te voeren. Tijdens de tax expert call d.d. 21 augustus 2025 is een aanvullende en uitgebreide toelichting gegeven door Veluvine ten aanzien van diverse onderwerpen. Gezien de wisselingen in de directie evenals de wisseling van accountantsadvieskantoor, is een deel van de historische kennis verloren gegaan. Derhalve zullen bepaalde aannames worden gedaan om de risico's, zo goed als mogelijk, in kaart te brengen.</p>
2	<p><b>Materiele risico's</b></p> <p>Wij hebben diverse materiële historische risico's geïdentificeerd op het gebied van de loonheffingen welke hieronder nader uit een gezet worden. De beherend vennoot LM Beheer B.V. is aansprakelijk en heeft geen kapitaal. De commanditaire vennoten kunnen buiten hun commanditaire inbreng niet aansprakelijk worden gesteld voor de schulden van Veluvine Nunspeet Beheer C.V die mogelijk voortkomen uit de historische fiscale risico's.</p>
3	<p><b>Afdracht loonheffingen</b></p> <p>Veluvine past op een deel van haar werknemersbestand de CAO Sociaal toe en op een deel van de werknemers is de CAO Horeca van toepassing. We verwijzen hiervoor ook naar de HR bevindingen onder punt 1.</p>
4	<p><b>Whk-premies</b></p> <p>De Whk-beschikkingen 2025 voor zowel het L01 als L02 nummer heeft Veluvine niet aangeleverd. Op basis van de beschikbare informatie is Veluvine een kleine werkgever. Daarnaast is het aannemelijk op basis van de aangeleverde informatie in de expert call dat Veluvine geen eigenrisicodragers is voor de WGA of ZW. Veluvine betaalt vanwege haar omvang de door de Belastingdienst vastgestelde gedifferentieerde WHK-premies. De aanwezigheid van (langdurig) zieke werknemers zal daarom niet direct leiden tot een toename van de WHK-premie.</p>



# Fiscale bevindingen - Loonheffing

#	Beschrijving
5	<p><b>Inhuur van uitzendkrachten</b></p> <p>Op basis van de verstrekte informatie heeft Veluvine in de jaren in scope personeel ingehuurd via verschillende uitzendbureaus. We verwijzen hiervoor ook naar de HR bevindingen onder punt 5. In de expert call is aangegeven dat niet meer te achterhalen is met welke uitzendbureaus er in het verleden is samengewerkt. Het is derhalve niet na te gaan of zij Waadi en/of SNA geregistreerd zijn. Naast het risico op een boete als er personeel wordt ingehuurd van een niet-Waadi geregistreerd uitzendbureau bestaat daarnaast een risico dat Veluvine aansprakelijk kan worden gesteld op basis van de Wet Keten of Wet Inlenersaansprakelijkheid, als het bureau niet het juiste bedrag aan loonbelasting en sociale premies inhoudt en afdraagt aan de Belastingdienst.</p> <p>We schatten het risico derhalve op 30% van de aan inhuur bestede bedragen voor de jaren in scope. In totaal bedraagt het risico voor 2022 EUR 4,5k en in 2023 EUR 13k. Wel dient daarbij in ogenschouw genomen te worden dat dit een secundair risico is. Pas wanneer het uitzendbureau niet aan haar verplichtingen voldoet én geen verhaal biedt zal op basis van de Wet Inlenersaansprakelijkheid Veluvine mogelijk aangesproken worden voor de op dat moment niet betaalde loonbelasting en sociale premies. Risicobeperkende maatregelen zoals het storten op een G-rekening of het periodiek opvragen van een 'verklaring goed betalingsgedrag' zijn niet genomen.</p>
6	<p><b>De werkkostenregeling (WKR)</b></p> <p>Veluvine heeft een overzicht van de kosten die in 2024 ten laste van de vrije ruimte zijn gebracht verstrekt. Er is geen berekening van de beschikbare vrije ruimte noch een wkr-berekening die alle vergoedingen en verstrekkingen aan werknemers bevat, gemaakt en verstrekt.</p> <p>In verband met de onvolledige berekeningen kunnen wij niet beoordelen of alle vergoedingen, verstrekkingen of ter beschikking gestelde personeelsvoorzieningen juist zijn meegenomen in de wkr-berekening, of tijdig aan de aanwijisverplichting van de eindheffingsbestanddelen is voldaan (namelijk uiterlijk op het moment van vergoeden, verstrekken of ter beschikking stellen) en of mogelijk eindheffing afgedragen had moeten worden.</p> <p>Er zijn verschillende aanwijzingen waaruit blijkt dat de WKR-berekening niet juist is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Door Veluvine wordt werkkleding aan haar werknemers verstrekt. Op basis van de verstrekte informatie voldoet de werkkleding niet aan de eisen om nihilwaardering voor werkkleding toe te passen. Uit de verstrekte informatie blijkt niet dat de kosten met betrekking tot de werkkleding aangewezen zijn als eindheffingsbestanddeel en ten laste van de vrije ruimte gebracht. De WKR is op dit punt onjuist.</li> <li>• De werknemers die onder de CAO Sociaal Werk vallen kunnen gebruik maken van een individueel keuzebudget. De doelen waarvoor dit budget geruild kan worden dienen mogelijk aangewezen te worden als eindheffingsbestanddeel en ten laste van de vrije ruimte gebracht te worden. In de expert call is aangegeven dat dit onder meer wordt aangewend voor fitnessabonnementen (welke aangewezen dienen te worden als eindheffingsloon en ten laste van de vrije ruimte van de Werkkostenregeling). Deze kosten zijn niet opgenomen in het door Veluvine aangeleverde overzicht van kosten die ten laste van de vrije ruimte zijn gebracht. De WKR is op dit punt mogelijk onjuist.</li> </ul> <p>Steekproef Als de WKR berekening niet volledig is, kan de Belastingdienst tot maximaal 5 jaar naheffen. Dit gebeurt normaliter steekproefsgewijs. Op basis van de steekproef wordt voor iedere foutieve boeking, die met de steekproef wordt aangetroffen, met een bepaald bedrag gecorrigeerd. Het bedrag van de correctie is afhankelijk van de loonsom van Veluvine. Het bedrag per correctie c.q. gevonden fout is EUR 5k.</p> <p>Over die correctie is tevens boete en rente verschuldigd. Bovendien kan de correctie worden geëxtrapoleerd naar maximaal 5 jaren.</p> <p>Op basis van de verstrekte informatie kunnen er meerdere onjuiste boekingen in het WKR staan, die gezamenlijk kunnen leiden tot een materieel risico.</p>



# Fiscale bevindingen - Loonheffing

#	Beschrijving
7	<p><b>Vrijwilligers</b></p> <p>Veluvine maakt gebruik van diverse vrijwilligers. In de expert call is aangegeven dat er met een groep van 25 vrijwilligers wordt gewerkt. Er zijn 4 vrijwilligers die een vergoeding conform de vrijwilligersregeling ontvangen. Hierbij wordt onder vrijwilliger verstaan degene die niet bij wijze van beroep arbeid verricht voor een algemeen nut beogende instelling, een sportorganisatie of een niet als zodanig aan te merken lichaam dat niet is onderworpen aan de vennootschapsbelasting of daarvan is vrijgesteld.</p> <p>Het Management heeft aangegeven dat Veluvine geen VPB-plicht heeft. Hiermee is het toegestaan om aan de vrijwilligers een vrijwilligersvergoeding uit te keren.</p>
8	<p><b>Subsidies</b></p> <p>Graag merken wij expliciet op dat alle loonsubsidies (zoals bijvoorbeeld NOW) volgens Veluvine definitief zijn vastgesteld en dat hiervoor beschikkingen volgens Veluvine aanwezig zijn.</p>
9	<p><b>Post-merger</b></p> <p>Om de beoogde synergie te realiseren, is het na een overname van belang de betrokken organisaties te optimaliseren. Naast de bedrijfsactiviteiten, processen en systemen dient ook de cultuur van de organisaties op elkaar afgestemd en waar nodig geharmoniseerd te worden. Door dit proces zorgvuldig vorm te geven, wordt het behoud van waardevol personeel bevorderd en kan onnodige uitstroom beperkt worden. Het opstellen en uitvoeren van een post-merger integratieplan kan daarbij helpen.</p> <p>We hebben daarnaast de volgende adviespunten herkend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– We adviseren om na te gaan of alle werkkosten (onder andere: geschenken, maaltijden, personeelsfeesten) in de wkr-berekening zijn opgenomen of dat mogelijk kosten zijn gemist die wel in de berekening thuis horen. Controleer daarnaast of de relevante personeelskosten als eindheffingsloon zijn aangewezen middels schriftelijke vastlegging.</li> <li>– We adviseren om alleen samen te werken met Waadi-geregistreerde uitzendbureaus en daarbij mitigerende maatregelen te treffen.</li> </ul>



# HR bevindingen



# HR bevindingen

#	Beschrijving
1	<p><b>Cao en pensioen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veluvine heeft in totaal 21 werknemers in dienst voor 6,9 FTE (exclusief 12 oproepkrachten). 9 werknemers zijn in dienst voor onbepaalde tijd en 12 werknemers zijn in dienst voor bepaalde tijd. Veluvine heeft verschillende vacatures openstaan en er starten in de komende maanden een aantal nieuwe werknemers [Q&amp;A: #20].</li> <li>• Veluvine past momenteel op negentien werknemers de Cao Horeca en het bijbehorende Pensioenfonds Horeca toe. Veluvine neemt daarnaast deel aan Horeca Ontwikkel Platform (HOP). Op de arbeidsvoorwaarden van twee werknemers wordt de Cao Sociaal Werk toegepast en loopt er een pensioenregeling bij Pensioenfonds Zorg en Welzijn. Veluvine valt niet onder de werkingssfeer van deze cao's, Veluvine past deze cao toe op vrijwillige basis middels een incorporatiebeding in de arbeidsovereenkomsten met de werknemers. Alhoewel het niet wenselijk wordt geacht dat er binnen één entiteit, twee cao's en bedrijfstakpensioenfonds worden toegepast, vormt dit niet direct een financieel risico voor Veluvine.</li> <li>• Volgens Veluvine zijn alle werknemers (inclusief oproepkrachten) aangemeld bij het pensioenfonds. Er is één werknemer die een jaar niet aangemeld is geweest, dit is Veluvine aan het onderzoeken en is opgenomen in de balans 2023/2024 [Q&amp;A: #17].</li> <li>• <u>Post-closing</u>: mede-afhankelijk van de vormgeving van de overname, indien mogelijk, harmoniseren van de arbeidsvoorwaarden.</li> </ul>
2	<p><b>Formats arbeidsovereenkomsten en overige bedrijfsregelingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De arbeidsovereenkomsten in de dataroom bevatten niet alle informatie die een werkgever sinds de invoering van de Wet Transparante en Voorspelbare Arbeidsvoorwaarden (augustus 2022) dient te verstrekken. Zo ontbreken de aanspraak op ander betaald verlof waar de werknemer recht op heeft en de procedurevereisten, die de werkgever en de werknemer in acht moeten nemen indien de arbeidsovereenkomst wordt beëindigd. Dit is wel opgenomen in de cao's.</li> <li>• Daarnaast bevat de arbeidsovereenkomsten het BSN-nummer van de werknemer (hetgeen niet langer is toegestaan), geven de werknemers geen expliciete toestemming om de loonstrook en jaarpogave digitaal te verstrekken en staat er in de oproepovereenkomsten niets opgenomen over de dagen en uren waarop de werknemer kan worden verplicht om arbeid te verrichten en de toepasselijke oproeptermijn. Ook bevatten de arbeidsovereenkomsten geen bepalingen over overwerk. Voor werknemers op wie de Cao Horeca wordt toegepast, is dit geen probleem aangezien overwerk daar via de cao is geregeld. Voor werknemers op wie de Cao Sociaal Werk wordt toegepast ontbreekt echter zowel in de arbeidsovereenkomst als in de cao een regeling voor overwerk.. Dit levert niet meteen een (financieel) risico op, maar is wel een aandachtspunt na overname.</li> <li>• De arbeidsovereenkomsten bevatten geen nevenwerkzaamhedenbeding. Zonder een nevenwerkzaamhedenbeding kan een werknemer ongeregistreerd extra (on)betaald werk verrichten, wat kan leiden tot belangenverstremgeling, verminderde beschikbaarheid en overtredingen van de Arbeidstijdenwet.</li> <li>• De arbeidsovereenkomsten bevatten geen eenzijdig wijzigingsbeding. Dit maakt het (in de toekomst en indien nodig) nog lastiger (dan het al is) om eventuele wijzigingen door te (kunnen) voeren.</li> <li>• De arbeidsovereenkomst met de directeur converteert op 16 augustus 2026 automatisch naar onbepaalde tijd, aangezien dit de tweede arbeidsovereenkomst is en de directeur op dat moment langer dan drie jaar in dienst is van Veluvine.</li> <li>• Veluvine beschikt niet over een personeelshandboek of andere eigen bedrijfsregelingen.</li> <li>• <u>Post-closing</u>: het updaten van de arbeidsovereenkomsten.</li> </ul>



# HR bevindingen

#	Beschrijving
3	<p><b>Individuele en aanvullende afspraken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veluvine heeft aangegeven niet bekend te zijn met individuele en/of aanvullende afspraken met het personeel [Q&amp;A: #30].</li> </ul>
4	<p><b>Verzuim, inclusief contract Arbodienst &amp; RI&amp;E</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziekteverzuimcijfers <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2023: 17,64% (landelijk gemiddelde: 5,25%)</li> <li>○ 2024: 2,28% (landelijk gemiddelde: 5,23%)</li> <li>○ 2025: 8,29% (landelijk gemiddelde Q1: 5,8%)</li> </ul> </li> <li>• Het gemiddelde ziekteverzuim bij Veluvine ligt ruim boven het landelijk gemiddelde. Momenteel heeft Veluvine één langdurig zieke werknemer, met deze werknemer loopt er momenteel een mediation- en coachingstraject [Q&amp;A: #27].</li> <li>• In de afgelopen jaren heeft zich één bedrijfsongeval voorgedaan. Dit betrof een stagiaire die in de keuken een snijwond heeft opgelopen, dit is toen behandeld bij de huisarts. Voor zover bij Veluvine bekend is hier geen melding van gedaan bij de arbeidsinspectie, het is onbekend of dit ging om een meldingsplichtig ongeval [Q&amp;A: #25]. Indien dit ongeval meldingsplichtig was en er is geen melding gedaan, loopt Veluvine het risico op een boete van EUR 15k.</li> <li>• Zoals wettelijk voorgeschreven op grond van de Arbeidsomstandighedenwet heeft Veluvine een basiscontract gesloten met een arbodienst: ArboNed.</li> </ul> <p><i>Onderstaande bevindingen vormen op dit moment een financieel risico voor Veluvine. Wanneer Koper hier (mitigerende) maatregelen op neemt, wordt het (financiële) risico beperkt/weggenomen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veluvine beschikt niet over eigen arbobeleid. Veluvine geeft aan de Cao Horeca te volgen voor alle werknemers op dit punt, dit staat echter niet opgenomen in de arbeidsovereenkomsten van de werknemers waarin de Cao Sociaal Werk van toepassing is verklaard. Een onvolledig arbobeleid kan leiden tot diverse boetes variërend van EUR 750 – 1.500,-.</li> <li>• Veluvine beschikt niet over een RI&amp;E, inclusief plan van aanpak. Dit is vereist op grond van art. 5 van de Arbeidsomstandighedenwet. Het ontbreken van een RI&amp;E kan leiden tot een boete van EUR 4.500.</li> <li>• Veluvines heeft aangegeven dat de aangestelde preventiemedewerker inmiddels uit dienst is getreden, er is nog geen nieuwe preventiemedewerker aangewezen [Q&amp;A: #16]. Het ontbreken van een preventiemedewerker kan tot een boete leiden van EUR 1.500.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Post-closing</u>: Opstellen Arbobeleid</li> <li>• <u>Post-closing</u>: Aanstellen preventiemedewerker</li> <li>• <u>Post-closing</u>: Opstellen RI&amp;E</li> </ul>



# HR bevindingen

#	Beschrijving
5	<p><b>Zzp-constructies, uitzendkrachten en inleenkrachten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veluvine geeft aan dat er in het verleden in verband met personeelstekort gebruik gemaakt is van uitzendkrachten en zzp'ers. Veluvine kan in de administratie niet terugvinden via welke uitzendbureaus deze uitzendkrachten zijn ingehuurd en de aantallen, hetzelfde geldt voor de zzp'ers. Wanneer deze uitzendbureaus niet Waadi-geregistreerd zijn, kan dit leiden tot een boete, waarvan de hoogte afhankelijk is van het aantal gedetacheerde werknemers (van minimaal EUR 8.000 tot maximaal EUR 32.000 bij inhuur van 30 arbeidskrachten of meer). In 2023 is er een zzp'er in loondienst gekomen bij Veluvine.</li> <li>• In de afgelopen maanden zijn er sporadisch technici ingehuurd als zzp'er. In de meeste gevallen betrof het eenmalige opdrachten waarvoor telkens een ander individu werd ingehuurd. Met de zzp'er die vaker is ingehuurd is een overeenkomst van opdracht gesloten gebaseerd op een recent model van de Belastingdienst. De praktijk is echter doorslaggevend en niet de afspraken op papier. [Q&amp;A: 10, 28 en 29].</li> <li>• Op basis van de huidige wet- en regelgeving met betrekking tot het inhuren van zelfstandigen bestaat het risico dat deze inhuur door de Belastingdienst als schijnzelfstandigheid wordt gekwalificeerd. De risico's die hieraan kleven zijn opgenomen onder de fiscale bevindingen.</li> <li>• Daarnaast bestaat het risico dat de zzp'ers met succes een arbeidsovereenkomst claimen als de zzp'ers bijv. (langdurig) ziek worden, of als Veluvine de samenwerking beëindigt. Gevolg is dat die zzp'ers in loondienst komen en (met terugwerkende kracht tot 5 jaar) aanspraak (kunnen) maken op o.m. loondoorbetaling bij ziekte, verlofopbouw, deelname aan de pensioenregeling (waarbij het pensioenfonds dan naheffing van premies zal eisen) alsmede overige arbeidsvoorwaarden uit de cao en tot slot ontslagbescherming genieten.</li> </ul> <p>De beherend vennoot LM Beheer B.V. is aansprakelijk en heeft geen kapitaal. De commanditaire vennoten kunnen buiten hun commanditaire inbreng niet aansprakelijk worden gesteld voor de schulden van Veluvine Nunspeet Beheer C.V die mogelijk voortkomen uit de historische juridische risico's.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Post-closing</u>: inhuur zzp' er herbeoordelen op risico's en met iedere zzp'er schriftelijke overeenkomst van opdracht sluiten.</li> </ul>



# Financiële analyse



# Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening Veluvine Nunspeet Alle bedragen in EUR 1.000	2022 31-dec jaarrekening	2023 31-dec jaarrekening	2024 31-dec jaarrekening	2025 30-jun intern
Totaal netto-omzet	795	1.007	1.146	831
Overige opbrengsten	236	130	282	76
<b>Som van de omzet</b>	<b>1.032</b>	<b>1.136</b>	<b>1.428</b>	<b>907</b>
Kostprijs van de omzet	(96)	(253)	(338)	(279)
<b>Bruto inkomsten</b>	<b>936</b>	<b>883</b>	<b>1.090</b>	<b>628</b>
<i>in % van de omzet</i>	91%	78%	76%	69%
<b>Personeelskosten</b>	<b>(392)</b>	<b>(697)</b>	<b>(605)</b>	<b>(336)</b>
Dotatie voorziening groot onderhoud gebouwen	(100)	(100)	(100)	(50)
Overige huisvestingskosten	(230)	(265)	(334)	(177)
Afschrijvingen	(66)	(77)	(88)	(75)
<b>Huisvestingskosten</b>	<b>(396)</b>	<b>(442)</b>	<b>(522)</b>	<b>(303)</b>
Kantoorkosten	(31)	(35)	(50)	(31)
Verkoopkosten	(3)	(9)	(21)	(8)
Algemene kosten	(42)	(48)	(46)	(30)
<b>Overige kosten</b>	<b>(76)</b>	<b>(91)</b>	<b>(118)</b>	<b>(69)</b>
<b>Totale kosten</b>	<b>(864)</b>	<b>(1.230)</b>	<b>(1.244)</b>	<b>(708)</b>
<i>in % van de omzet</i>	-84%	-108%	-87%	-
Kosten bank	(2)	(2)	(2)	(1)
Ontvangen rente			3	-
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>
<b>Resultaat</b>	<b>70</b>	<b>(348)</b>	<b>(153)</b>	<b>(81)</b>

## Toelichting

In de tabel is de gerapporteerde winst- en verliesrekening weergegeven. De winst- en verliesrekening is opgesteld op basis van de jaarrekeningen over de periode 2022-2024. De cijfers 2025 zijn opgesteld op basis van interne cijfers tot en met juni.

## Omzet en kostprijs van de omzet

De omzet kan opgedeeld worden in drie omzet categorieën: verhuur, voorstellingen/workshops en horeca. Een nadere toelichting op de uitsplitsing van de omzet en de kostprijs per omzet categorie is weergegeven op de volgende pagina.

## Personeelskosten

De personeelskosten bestaan uit alle kosten voor het vaste personeel (10,9 FTE in 2024) en de kosten voor ingeleend personeel. Een nadere uitsplitsing van en toelichting op de personeelskosten en de kosten per FTE is opgenomen op pagina 28.

## Huisvestingskosten

De huisvestingskosten bestaan uit een dotatie voorziening groot onderhoud, de overige huisvestingskosten en de afschrijvingen.

De overige huisvestingskosten nemen in de periode 2022-2024 toe, met name door de stijging van de energieprijzen. Dit wordt op jaarbasis collectief ingekocht met meerdere ondernemingen via Energycheck. De afschrijvingen hebben betrekking op de afschrijvingen over het pand, machines en installaties (o.a. koelmachines) en de inventaris. Een nadere toelichting op de afschrijvingen is opgenomen op pagina 32.

## Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten bestaan uit kantoorkosten, verkoopkosten en algemene kosten. De grootste kostenpost binnen de algemene kosten zijn de accountantskosten, administratiekosten en beveiligingskosten, welke in 2024 respectievelijk EUR 11k, EUR 9k en EUR 6k bedroegen.

## Resultaat

Het resultaat fluctueert gedurende periode in scope. De oorzaak van deze fluctuaties, met name tussen 2022 en 2023, wordt veroorzaakt door incidentele baten en lasten. In 2022 is een Corona-subsidie uit 2021 ontvangen ad EUR 137k. In 2023 heeft Veluvine tijdelijk hogere personeelskosten door verandering van de directie. Het resultaat van 2024 laat een 'normaal niveau' zien waarbij we opmerken dat de dotatie voorziening groot onderhoud van EUR 100k onvoldoende is om het toekomstige onderhoud te dekken. In sectie 'Voorziening' wordt dit nader uit een gezet.



# Omzet en kostprijs - Uitsplitsing

Omzet en kostprijs, geconsolideerd Veluvine Beheer en Veluvine Cultuur <i>Alle bedragen in EUR 1.000</i>	2022 31-dec intern	2023 31-dec intern	2024 31-dec intern
Verhuuropbrengsten vaste huurders	373	428	430
Verhuuropbrengsten incidentele verhuur	206	195	189
<b>Bruto inkomsten verhuur</b>	<b>579</b>	<b>623</b>	<b>619</b>
Omzet voorstellingen en workshops	252	256	250
Kostprijs voorstellingen en workshops	(247)	(282)	(247)
<b>Bruto inkomsten voorstellingen en workshops</b>	<b>5</b>	<b>(27)</b>	<b>3</b>
Omzet horeca	180	207	207
Kostprijs horeca	(121)	(101)	(92)
<b>Bruto inkomsten horeca</b>	<b>59</b>	<b>106</b>	<b>115</b>
Overige omzet	46	54	68
Subsidies	236	28	112
Overige opbrengsten	63	155	174
<b>Totaal overige opbrengsten</b>	<b>346</b>	<b>237</b>	<b>354</b>
<b>Bruto inkomsten Veluvine Beheer en Cultuur</b>	<b>989</b>	<b>940</b>	<b>1.091</b>
<i>Bruto inkosten Veluvine Cultuur</i>	<i>(66)</i>	<i>(57)</i>	<i>(1)</i>
<i>Ontvangen schade-uitkering</i>	<i>13</i>		
<b>Bruto inkomsten Veluvine Beheer (jrk)</b>	<b>936</b>	<b>883</b>	<b>1.090</b>

## Toelichting

In de tabel is de omzet en kostprijs omzet uitgesplitst naar de drie categorieën: verhuur, voorstellingen/workshops en horeca.

De cijfers in deze tabel betreffen de gerapporteerde cijfers van Veluvine Beheer en Veluvine Cultuur. Veluvine heeft tot medio 2023 de omzet en kosten van de voorstellingen en workshop administratief vastgelegd in de entiteit Veluvine Cultuur. Voor vergelijkbaarheidsredenen is dit meegenomen in de omzet en kostprijs van 2022 en 2023. Per heden wordt alles in Veluvine Beheer vastgelegd.

De gerapporteerde omzet- en kostprijsstromen die in Veluvine Beheer en Veluvine Cultuur geboekt zijn, zijn weergegeven in de bijlage.

## Verhuur

De verhuur bestaat uit twee componenten: verhuuropbrengsten vanuit de vaste huurders van voornamelijk kantoor-/bedrijfsruimtes en opbrengsten uit de incidentele verhuur van de vergaderzalen. Op de volgende pagina zijn de vaste huurders uit een gezet.

## Voorstellingen en workshops

Het Management heeft aangegeven dat uit de voorstellingen en workshops in principe geen winst gemaakt wordt. Het doel is ook niet om winst te realiseren met het theater. In 2023 wordt de toename in kostprijs met name veroorzaakt door een toename in inkoop van techniek (EUR 7k in 2022 en EUR 34k in 2023). De inkoop van techniek bestaat uit o.a. inhuur personeel, afstemming van de piano en technische ondersteuning.

## Horeca

De omzet van de horeca laat een stijgende lijn zien naar EUR 207k in 2024, terwijl de kostprijs horeca juist afneemt naar EUR 92k in 2024. Dit wordt veroorzaakt doordat er een eigen kok in dienst is genomen, waardoor catering niet langer uitbesteed hoeft te worden. Het Management is van mening dat er groeikansen liggen op dit gebied. Dit is één van de redenen waarom de huidige directeur is aangetrokken.

## Overige omzetstromen

De overige omzetstromen bestaan uit omzet die niet precies toe te dichten is aan een van de voornoemde categorieën (overige omzet), ontvangen subsidies en overige opbrengsten (sponsorgelden, giften, BTW compensatie en een schade-uitkering).

In 2022 is er een nagekomen coronasubsidie ad EUR 137k (die betrekking heeft op 2021) van de Gemeente Nunspeet ontvangen en verantwoord. In 2024 neemt de subsidie vanuit de Gemeente Nunspeet toe door de implementatie van een nieuw cultuurbeleid.



# Omzet en kostprijs - Overzicht huurders

Omzet per huurder (in EUR 1.000)	2022	2023	2024	2025YTD	2025LE
Veluvine Nunspeet	intern	intern	intern	intern	intern
# Naam huurder					
1 Stichting Bibliotheek Noordwest Veluwe	122	127	137	83	142
2 Stichting Welzijn Nunspeet	107	111	121	80	137
3 Loofles Specialistische Begeleiding BV	55	72	78	51	87
4 Nuborgh College Veluvine	50	51	32	46	80
5 St. voor Christelijk VMBO voor Harderwijk	-	36	30	-	-
6 Stichting Cultuurkust	22	16	17	10	18
7 Stichting Vluchtelingenwerk Nederland	5	6	8	7	12
8 W.E.S. Winter Education Services	13	9	7	-	-
9 Nestlé Nutrion	-	-	-	3	8
<b>Vaste huurders</b>	<b>373</b>	<b>428</b>	<b>430</b>	<b>280</b>	<b>483</b>
Overige verhuuropbrengsten vaste huurders	18	73	32	-	-
Verhuuropbrengsten andere huurders	188	123	156	142	317
<b>Totaal huurders (volgens jrk of begroting)</b>	<b>579</b>	<b>623</b>	<b>619</b>	<b>422</b>	<b>800</b>

## Duur van huurovereenkomsten

1. *Stichting Bibliotheek Noordwest Veluwe: onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 6 maanden.*
2. *Stichting Welzijn Nunspeet: onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 6 maanden.*
3. *Loofles Specialistische Begeleiding: tot en met 31 juli 2025 met een opzegtermijn van 6 maanden.*
4. *Nuborgh College Veluvine: tot en met 31 december 2025*
5. *St. voor Christelijke VMBO voor Harderwijk: Onbepaalde tijd met opzegtermijn van 6 maanden.*
6. *Stichting Cultuurkust: tot en met 31 december 2025 met opzegtermijn van 3 maanden.*
7. *Stichting Vluchtelingenwerk Nederland: tot en met 31 december 2025 met opzegtermijn van 3 maanden.*
8. *W.E.S. Winter Education Services: tot en met 31 december 2025 met opzegtermijn van 3 maanden.*
9. *Nestlé Nutrion: tot en met 31 december 2025.*

## Toelichting

De tabel hierboven laat een overzicht zien met de vaste huurders en de bijbehorende verhuuropbrengsten per jaar voor de periode 2022-2025LE. Daarnaast zijn ook de overige verhuuropbrengsten in de tabel weergegeven. De 2025YTD en 2025LE zijn opgesteld door het Management.

## Vaste huurders

Veluvine heeft 9 vaste huurders in het pand waarmee overeenkomsten zijn afgesloten. Voor de vaste huurders is het daarnaast mogelijk om incidenteel gebruik te maken van de vergaderzalen.

De overige verhuuropbrengsten zijn onderverdeeld in overige verhuuropbrengsten van vaste huurders (dit betreft dus de incidentele huur van ruimtes buiten het contract van vaste huurders om die in rekening gebracht worden) en verhuuropbrengsten van andere partijen dan de vaste huurders.

## Huurovereenkomsten

Het Management heeft aangegeven dat de huurovereenkomsten weinige ruimte bieden om huurprijzen te verhogen of om servicekosten voldoende door te belasten. Op dit moment is een proces opgestart met een advocaat om de overeenkomsten te reviewen en waar mogelijk aan te passen. Het Management heeft aangegeven dat de vaste huurder hier niet in alle gevallen positief op reageren.

Uit recent taxatierapport is gebleken dat de huurprijzen niet marktconform zijn. De gemiddelde huurprijs bij Veluvine bedraagt EUR 69,19. Een marktconforme huur zou volgens het rapport EUR 98,49 bedragen. Vanwege de getekende overeenkomsten is het echter lastig om de huurprijzen van de huidige vaste huurders te verhogen. De RvC heeft aangegeven dat zij verwachten dat Veluvine de verhuurruimtes wel vol kan krijgen tegen de marktconforme prijzen maar dan wel aan commerciële organisaties, zonder maatschappelijk doel. Het is de vraag of dat past binnen Veluvine en het plan van de Gemeente. Het aangaan van marktconforme huurprijzen zal het gat in de exploitatie voor een aanzienlijk deel dichten.



# Personeelskosten - Uitsplitsing

Personeelskosten Veluvine Nunspeet <i>Alle bedragen in EUR 1.000</i>	2022 31-dec intern	2023 31-dec intern	2024 31-dec intern	2025 30-jun intern
<b>Kosten flexibel personeel</b>	<b>(15)</b>	<b>(58)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
<b>Kosten vast personeel</b>				
Bruto lonen	(252)	(412)	(406)	(236)
Individueel keuzebudget	(30)	(36)	(16)	-
Vakantiegeld	(7)	(22)	(25)	(24)
Sociale lasten	(48)	(81)	(73)	(48)
Pensioenlasten	(21)	(25)	(57)	(15)
Overige personeelskosten	(19)	(63)	(27)	(13)
<b>Totaal kosten vast personeel</b>	<b>(377)</b>	<b>(639)</b>	<b>(604)</b>	<b>(336)</b>
<b>Aantal FTE</b>	<b>7,3</b>	<b>10,3</b>	<b>10,9</b>	<b>11,3</b>
<b>Kosten per FTE</b>	<b>(51)</b>	<b>(62)</b>	<b>(56)</b>	<b>(59)</b>

## Toelichting

De tabel hierboven geeft een overzicht van de personeelskosten voor 2022-2025YTD. Voor 2025YTD is er een inschatting gemaakt voor het aantal FTE op basis van de input van Veluvine.

## Kosten flexibel personeel

In 2022 en 2023 heeft Veluvine personeel ingehuurd om de capaciteitsproblemen op te lossen en/of ter invulling van om bepaalde specifieke vaardigheden. In 2024 is ervoor gekozen om zoveel mogelijk met vaste mensen te werken en heeft er geen inhuur meer plaatsgevonden.

## Kosten per FTE

In 2023 stijgen de kosten per FTE doordat oude directeur in maart 2023 met wederzijds goedvinden is vertrokken maar tot en met oktober 2023 nog salaris kreeg, terwijl er voor de periode april tot en met september ook een interim-directeur is aangetrokken. De huidige directeur is medio augustus 2023 in dienst gekomen. Deze overlap heeft geleid tot incidenteel hoge personeelskosten in (met name) 2023.

De relatief hoge overige personeelskosten in 2023 zijn het gevolg van kosten inzake werving en selectie van een nieuwe directeur. Als gevolg van een naheffing zijn de pensioenlasten in 2024 incidenteel hoog.

Uit de expertsessie is gebleken dat een theater-technicus langdurig ziek is (sinds januari 2025). Met deze medewerkers is een mediation traject gestart. Voorlopig vangt Veluvine zijn afwezigheid op met oproepkrachten en vanaf september 2025 komt er een vaste vervanger. De kosten van de oproepkrachten vallen onder het brutoloon.



# Begroting en realisatie

Begroting Veluvine Nunspeet <i>Alle bedragen in EUR 1.000</i>	2023 31-dec begroting	2023 31-dec jaarrekening	2023 31-dec verschil	2024 31-dec begroting	2024 31-dec jaarrekening	2024 31-dec verschil	2025 31-dec begroting	2025 30-jun interne cijfers	2025 % realisatie
Totaal netto-omzet	1.255	1.007	(248)	1.331	1.146	(186)	1.325	831	63%
Overige opbrengsten	107	130	23	126	282	156	115	76	66%
<b>Som van de omzet</b>	<b>1.362</b>	<b>1.136</b>	<b>(226)</b>	<b>1.457</b>	<b>1.428</b>	<b>(30)</b>	<b>1.440</b>	<b>907</b>	<b>63%</b>
Kostprijs van de omzet	(412)	(253)	159	(311)	(338)	(27)	(326)	(279)	86%
<b>Bruto inkomsten</b>	<b>950</b>	<b>883</b>	<b>(67)</b>	<b>1.146</b>	<b>1.090</b>	<b>(56)</b>	<b>1.114</b>	<b>628</b>	<b>56%</b>
<b>Personeelskosten</b>	<b>(669)</b>	<b>(697)</b>	<b>(28)</b>	<b>(580)</b>	<b>(605)</b>	<b>(25)</b>	<b>(614)</b>	<b>(336)</b>	<b>55%</b>
Dotatie voorziening groot onderhoud gebouwen	(100)	(100)	-	(100)	(100)	(0)	(100)	(50)	50%
Overige huisvestingskosten	(213)	(265)	(52)	(339)	(334)	5	(348)	(186)	53%
Afschrijvingen	(94)	(77)	17	(90)	(88)	2	(107)	(66)	62%
<b>Huisvestingskosten</b>	<b>(407)</b>	<b>(442)</b>	<b>(35)</b>	<b>(529)</b>	<b>(522)</b>	<b>7</b>	<b>(556)</b>	<b>(303)</b>	<b>54%</b>
Kantoorkosten	(54)	(35)	19	(46)	(50)	(4)	(52)	(31)	59%
Verkoopkosten	(60)	(9)	51	(54)	(21)	33	(43)	(8)	20%
Algemene kosten	(60)	(48)	12	(65)	(46)	19	(45)	(30)	67%
<b>Overige kosten</b>	<b>(174)</b>	<b>(91)</b>	<b>83</b>	<b>(165)</b>	<b>(118)</b>	<b>47</b>	<b>(140)</b>	<b>(69)</b>	<b>50%</b>
<b>Totale kosten</b>	<b>(1.250)</b>	<b>(1.230)</b>	<b>20</b>	<b>(1.274)</b>	<b>(1.244)</b>	<b>30</b>	<b>(1.310)</b>	<b>(708)</b>	<b>54%</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>(32)</b>	<b>(1)</b>	<b>4%</b>
<b>Resultaat</b>	<b>(300)</b>	<b>(348)</b>	<b>(48)</b>	<b>(128)</b>	<b>(153)</b>	<b>(26)</b>	<b>(228)</b>	<b>(81)</b>	<b>35%</b>

## Toelichting

Bovenstaande tabel geeft een vergelijking tussen de opgestelde begrotingen en de gerealiseerde cijfers van Veluvine.

We merken op dat de realisatie van Veluvine in zowel 2023 als 2024 lager uitvalt dan begroot (respectievelijk EUR 48k en EUR 26k).

Voor 2025 wordt een resultaat van EUR +/- 228k begroot en de interne cijfers t/m juni 2025 laten zien dat het huidige resultaat op EUR +/- 81k ligt. In de eerste zes maanden van 2025 is 63% van de begrote omzet al behaald, terwijl de gerealiseerde kosten rond de 55% 56% van de begroting liggen. De eerste zes maanden geven dus een positiever beeld dan de begroting.

Het Management heeft aangegeven dat ze op dit moment al het achterstallige reguliere onderhoud voor zich uitschuift gezien de huidige financiële situatie. Daarnaast zien we dat de financiële lasten EUR 31k lager zijn dan begroot. Dit komt omdat Veluvine de maatschappelijke lening vanuit de Gemeente niet heeft ontvangen. Hier was wel rekening mee gehouden in de begroting.

In de begroting van 2025 is een dotatie voorziening groot onderhoud van EUR 100k verantwoord. Op basis van het meerjarenonderhoudsplan verwachten wij dat dit ongeveer EUR 210k zou moeten zijn. Hiermee komt het begrote verlies op circa EUR 330k.



# Balans

Balans	2022	2023	2024	2025YTD
Veluvine Nunspeet	31-dec	31-dec	31-dec	30-jun
Alle bedragen in EUR 1.000	intern	intern	intern	intern
<b>ACTIVA</b>				
Onroerende zaken	623	602	573	581
Overige operationele vaste activa	172	332	285	224
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>795</b>	<b>934</b>	<b>858</b>	<b>805</b>
<b>Voorraad</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1	1	2	4
Debiteuren	100	101	120	261
Overige vorderingen en vooruitbetaalde kost	2	(16)	194	(43)
<b>Vorderingen</b>	<b>103</b>	<b>86</b>	<b>315</b>	<b>223</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>638</b>	<b>311</b>	<b>114</b>	<b>257</b>
<b>BALANS ACTIVA</b>	<b>1.539</b>	<b>1.338</b>	<b>1.295</b>	<b>1.293</b>
<b>PASSIVA &amp; EIGEN VERMOGEN</b>				
Beherend vennoot Landstede Molijn Beheer	22	19	17	17
Commanditaire vennoot St. Molijn - de Groo	577	405	329	329
Commanditaire vennoot St. Landstede	682	510	434	434
Resultaat	-	(0)	-	(81)
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.282</b>	<b>933</b>	<b>780</b>	<b>700</b>
Voorziening groot onderhoud	100	200	300	350
Voorziening egalisatie subsidie	44	35	26	17
<b>Voorzieningen</b>	<b>144</b>	<b>235</b>	<b>326</b>	<b>367</b>
Schulden aan groepsmaatschappijen	22	11	16	16
Crediteuren	31	81	27	55
Vennootschapsbelasting (verplichtingen)	-	40	-	-
Belastingen en premies sociale verzekering	28	(52)	20	46
Overige schulden en overlopende passiva	33	89	126	110
<b>Overige schulden</b>	<b>113</b>	<b>170</b>	<b>189</b>	<b>227</b>
<b>BALANS PASSIVA</b>	<b>1.539</b>	<b>1.338</b>	<b>1.295</b>	<b>1.293</b>

## Toelichting

De tabel geeft de balans van Veluvine weer per 31 december voor de jaren 2022-2025.

## Materiële vaste activa

Een gedetailleerd overzicht van de investeringen en afschrijvingen van de materiële vaste activa is opgenomen op de pagina 32.

## Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op groepsmaatschappijen bestaat uit doorbelaste kosten aan Landstede Molijn Beheer.

## Debiteuren

Een overzicht van de debiteuren en de ouderdom van de debiteuren is weergegeven op pagina 34.

## Overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten

De vooruitbetaalde kosten bedragen in 2024 EUR 194k. Deze bestaat voornamelijk uit een nog te ontvangen subsidie vanuit de Gemeente Nunspeet ad EUR 65k en nog te ontvangen gelden vanuit de verzekering als gevolg van de waterschade ad EUR 116k. Per 30 juni 2025 zijn de overige vorderingen tijdelijk ne

## Liquide middelen

De liquide middelen staan op een rekening bij de Rabobank en staan ter vrije beschikking.

Vervolg op de volgende pagina.



# Balans

Balans	2022	2023	2024	2025YTD
Veluvine Nunspeet	31-dec	31-dec	31-dec	30-jun
<i>Alle bedragen in EUR 1.000</i>	intern	intern	intern	intern
<b>ACTIVA</b>				
Onroerende zaken	623	602	573	581
Overige operationele vaste activa	172	332	285	224
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>795</b>	<b>934</b>	<b>858</b>	<b>805</b>
<b>Vorraad</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1	1	2	4
Debiteuren	100	101	120	261
Overige vorderingen en vooruitbetaalde kost	2	(16)	194	(43)
<b>Vorderingen</b>	<b>103</b>	<b>86</b>	<b>315</b>	<b>223</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>638</b>	<b>311</b>	<b>114</b>	<b>257</b>
<b>BALANS ACTIVA</b>	<b>1.539</b>	<b>1.338</b>	<b>1.295</b>	<b>1.293</b>
<b>PASSIVA &amp; EIGEN VERMOGEN</b>				
Beherend vennoot Landstede Molijn Beheer	22	19	17	17
Commanditaire vennoot St. Molijn - de Groo	577	405	329	329
Commanditaire vennoot St. Landstede	682	510	434	434
Resultaat	-	(0)	-	(81)
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.282</b>	<b>933</b>	<b>780</b>	<b>700</b>
Voorziening groot onderhoud	100	200	300	350
Voorziening egalisatie subsidie	44	35	26	17
<b>Voorzieningen</b>	<b>144</b>	<b>235</b>	<b>326</b>	<b>367</b>
Schulden aan groepsmaatschappijen	22	11	16	16
Crediteuren	31	81	27	55
Vennootschapsbelasting (verplichtingen)	-	40	-	-
Belastingen en premies sociale verzekering	28	(52)	20	46
Overige schulden en overlopende passiva	33	89	126	110
<b>Overige schulden</b>	<b>113</b>	<b>170</b>	<b>189</b>	<b>227</b>
<b>BALANS PASSIVA</b>	<b>1.539</b>	<b>1.338</b>	<b>1.295</b>	<b>1.293</b>

## Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit het kapitaal (geplaatst kapitaal gecorrigeerd voor de resultaatverdelingen van de historische jaren) van de twee commanditaire vennoten Stichting Molijn – de Groot en Stichting Landstede en de beherend vennoot Landstede Molijn Beheer B.V.

## Voorziening groot onderhoud

Voor de voorziening groot onderhoud van het pand wordt er ieder jaar, sinds 2022, een dotatie gemaakt van EUR 100k. Voor verder uiteenzetting wordt verwezen naar pagina 33.

## Schulden aan groepsmaatschappijen (kort)

Betreft een schuld aan Stichting Veluvine Cultuur. Het Management geeft aan dat dit boekingen zijn gemaakt door de accountant en waarschijnlijk betrekking hebben gehad op onjuiste geboekte kosten.

## Crediteuren

De crediteuren zijn zeer beperkt en bestaan uit uitstaande facturen bij leveranciers. Er is geen sprake van betalingsachterstanden.

## Overige schulden en overlopende passiva

Per eind 2024 bestaan de overige schulden en overlopende passiva nog te ontvangen facturen voor o.a. energie (EUR 54k), vooruit gefactureerde huur (EUR 46k) en vakantiegeldreservering en -dagen (EUR 21k). De stijging in 2023 en 2024 komt door vooruit gefactureerde huur.

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Het Management heeft bevestigd dat er geen sprake is van niet uit de balans blijvende verplichtingen.



# Materiële vaste activa

Materiële vaste activa Veluvine Nunspeet Alle bedragen in EUR 1.000	2022 31-dec jaarrekening	2023 31-dec jaarrekening	2024 31-dec jaarrekening
<b>Onroerende zaken</b>			
Boekwaarde, begin van periode	652	623	602
Investerings	0	8	39
Desinvesteringen	0	0	(39)
Afschrijvingen	(29)	(29)	(29)
<b>Boekwaarde, einde van periode</b>	<b>623</b>	<b>602</b>	<b>573</b>
<b>Overige operationele vaste activa</b>			
Boekwaarde, begin van periode	185	172	332
Investerings	34	217	22
Desinvesteringen	(14)	-	(1)
Afschrijving op desinvesteringen	14	-	-
Afschrijvingen	(47)	(57)	(68)
<b>Boekwaarde, einde van periode</b>	<b>172</b>	<b>332</b>	<b>285</b>
<b>Totale materiële vaste activa</b>	<b>795</b>	<b>934</b>	<b>858</b>
<b>Boekwaarde / aanschafwaarde ratio</b>			
Aanschafwaarde onroerende zaken	901	909	948
Onroerende zaken	69%	66%	60%
Aanschafwaarde overige operationele vaste activa	432	629	651
Overige operationele vaste activa	40%	53%	44%

## Toelichting

In de tabel zijn de materiële vaste activa van Veluvine weergegeven, verdeeld in onroerende zaken en overige operationele vaste activa.

## Onroerende zaken

De realisering van het pand is tot stand gekomen op basis van een constructie waarbij de Gemeente Nunspeet door middel van een subsidie van EUR 12.700k heeft bijgedragen. De constructie is uitgebreid vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst welke is ondertekend door alle betrokkenen.

De bouw van het pand heeft EUR 16 miljoen gekost. In de overeenkomst is benoemd dat 10% van dit bedrag betaald zal worden door Veluvine Nunspeet Beheer CV en De Nuborgh, zijnde EUR 1,6 miljoen. De verhouding van beide partijen in het pand is 64,2% / 35,8% respectievelijk. Het aandeel van Veluvine bedraagt hierdoor EUR 1.027k. Wij hebben niet exact kunnen vaststellen hoe dit bedrag is verwerkt in de administratie. Ook het Management kon dit niet toelichten.

De prijs van de grond bedraagt EUR 1.223k en is volledig door de Gemeente Nunspeet gesubsidieerd. Hiervan is niets opgenomen in de administratie van Veluvine.

## Overige operationele vaste activa

De overige operationele vaste activa betreft de inventaris van Veluvine (van (inbouw)apparatuur tot meubilair en kantoorbenodigdheden). In 2023 is er voor EUR 217k geïnvesteerd: EUR 37k voor diverse inventaris en 180k voor machines en installaties. Het laatste betreft een vervangingsinvestering van een defecte koelmachine, uit notulen is gebleken dat de investering meer dan EUR 50k betreft en dat deze is goedgekeurd door de RvC.

## Afschrijvingen

Veluvine gebruikt de volgende afschrijvingspercentages tijdens de periode van onze analyse:

- Onroerende zaken
  - Pand: 2,5%
  - Verbouwingen: 20%
- Overige operationele vaste activa: 6,67% - 20%



# Voorzieningen

Balans	2022	2023	2024
Veluvine Nunspeet	31-dec	31-dec	31-dec
<i>Alle bedragen in EUR 1.000</i>	jaarrekening	jaarrekening	jaarrekening
Voorziening groot onderhoud	100	200	300
Voorziening egalisatie subsidie	44	35	26
<b>Voorzieningen</b>	<b>144</b>	<b>235</b>	<b>326</b>

## Toelichting

De voorzieningen bestaan uit een voorziening groot onderhoud en een voorziening egalisatie subsidie. De totale voorziening bedraagt in 2024 EUR 326k.

### Voorziening egalisatie subsidie

De voorziening egalisatie subsidie heeft betrekking op de aanschaf van zonnepanelen in 2017 – 2018. De voorziening wordt jaarlijks met EUR 9k afgebouwd. Het Management kan geen nadere informatie over de initiële vorming van de voorziening aanleveren doordat ze zijn overgegaan naar andere systemen.

### Voorziening groot onderhoud

Sinds eind 2022 heeft Veluvine een voorziening groot onderhoud gevormd. Jaarlijks wordt er EUR 100k gedoteerd. De voorziening bedraagt per eind 2024 EUR 300k. We merken op dat sinds het vormen van de voorziening groot onderhoud nog geen onttrekkingen hebben plaatsgevonden.

De huidige dotatie aan voorziening bedraagt EUR 100k per jaar, dit bedrag is gebaseerd op een schatting van één van de RvC-leden die veel ervaring heeft met vastgoed. Dit is verder niet schriftelijk onderbouwd.

Veluvine heeft te maken met achterstallig onderhoud op het pand. Momenteel zijn er diverse gebreken waarbij het lek in het dak de grootste zorg is. De inschatting van het Management is dat de reparatie van het dak circa EUR 440k zal bedragen. Dit is de belangrijkste reden dat Veluvine in gesprek is met de Gemeente voor een mogelijke overname.

Het gebouw wordt gedeeld met een school (Nuborgh College). Deze school is eigenaar van hun deel (35,8%) van het pand en huurt de gymzaal van Veluvine. Er is geen VVE en dus ook geen splitsingsakte opgesteld. Er spelen daardoor ook diverse discussies met de school over wie verantwoordelijk is voor welk deel van het onderhoud van het dak.

Daarnaast brengen de leerlingen van de school regelmatig schade aan de gymzaal waarvoor de school geen financiële bijdrage weer leveren. In de bijlage zijn aandachtspunten bij het oprichten van een VVE uiteengezet.

Op dit moment heeft Veluvine een bedrag van circa EUR 2 miljoen nodig om de huidige gebreken te verhelpen. Dit is een inschatting van het Management en is onderbouwd met een specificatie. De belangrijkste posten in deze specificatie zijn: reparatie dak (EUR 440k), schilderwerkzaamheden (EUR 167k), vervanging verlichting theater (EUR 264k) en renovatie van de kleedkamers en toiletten (EUR 182k).

### Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Op 15 januari 2024 is een MJOP uitgebracht door NIBAG. Het NIBAG is een bekende organisatie met gerenommeerde klanten (o.a. Rijksoverheid).

In het MJOP is het onderhoud voor het pand voor de komende 30 jaar uiteengezet. Dit betreft enkel het deel wat in eigendom is van Veluvine. In totaal is EUR 6,3 miljoen nodig over deze periode (2024 tot en met 2053). Het Management heeft aangegeven dat de kosten voor de huidige gebreken ad EUR 2 miljoen verwerkt zitten in het MJOP. In het MJOP is aangegeven wanneer de verwachte uitgaven gemaakt gaan worden. Dit komt niet overeen met de huidige gebreken van EUR 2 miljoen. Wij hebben niet kunnen vaststellen waardoor deze verschillen ontstaan. Het Management geeft aan dat het MJOP een richtlijn is en dat dit niet altijd met de werkelijkheid overeen komt.

De hoogte van de huidige dotatie is niet toereikend om aan het onderhoud volgens het MJOP te voldoen. Op basis van de begroting in het MJOP zou de dotatie vanaf 1 januari 2025 EUR 210k moeten bedragen. Hierbij is rekening gehouden met de reeds opgebouwde voorziening van EUR 300k.

In bijlage A3 is de ontwikkeling van de voorziening groot onderhoud over de periode 2025 tot en met 2053 grafisch weergegeven.

Het Management heeft aangegeven dat het Nuborgh College ook een MJOP heeft laten opstellen maar beide onderhoudsplannen zijn niet met elkaar afgestemd.



# Debiteuren

Ouderdomsanalyse debiteuren					2024
Veluvine Nunspeet					31-dec
Alle bedragen in EUR 1.000					
Dagen achterstallig	0-30	31-60	61-90	>90	totaal
<b>Achterstallige / topdebiteuren</b>					
Nestlé Nederland BV	31	-	-	-	31
Nuborgh College Elburg	23	-	-	1	24
Stichting Welzijn Nunspeet(SWN)	13	1	1	3	17
Bibliotheek Noordwest Veluwe	17	-	-	-	17
Loofles Specialistische Begeleiding BV	8	-	-	-	8
Overige debiteuren	13	1	2	7	22
<b>Totaal debiteuren</b>	<b>104</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>120</b>
% ouderdom	87%	1%	2%	10%	100%

Ouderdomsanalyse debiteuren					2025YTD
Veluvine Nunspeet					16-jul
Alle bedragen in EUR 1.000					
Dagen achterstallig	0-30	31-60	61-90	>90	totaal
<b>Achterstallige / topdebiteuren</b>					
Stichting Bibliotheek Noordwest-Veluwe	-	2	-	121	123
Stichting Veluvine Cultuur Nunspeet	20	22	-	-	42
Nuborgh College Oostenlicht	8	-	-	1	9
Nestlé Nederland B.V.	9	-	-	-	9
Gelderse Balletscholen	8	-	-	-	8
Overige debiteuren	2		(7)	24	19
<b>Totaal debiteuren</b>	<b>47</b>	<b>24</b>	<b>(7)</b>	<b>146</b>	<b>210</b>
% ouderdom	22%	12%	-3%	69%	100%

## Toelichting

De ouderdomsanalyse van de debiteuren per 31 december 2024 en 16 juli 2025 is weergegeven aan de linkerkant.

Per 31 december 2024 is er geen sprake van (materiële) ouderdom.

Per 16 juli is er sprake van een vordering die langer dan 90 dagen openstaat op Stichting Bibliotheek Noordwest-Veluwe (EUR 120k). Deze vordering betreft een factuur voor de verrekening van oude servicekosten. Uit de administratie van Veluvine is namelijk gebleken dat de bibliotheek te weinig servicekosten heeft betaald over de afgelopen jaren (2023 en 2024) en daarom heeft Veluvine desbetreffend bedrag in rekening gebracht. Hoewel uit de contracten blijkt dat Veluvine stijgingen in servicekosten mag doorbelasten, is dit niet duidelijk vastgelegd. De bibliotheek is het niet eens met deze naheffing en heeft een advocaat ingeschakeld om deze kwestie te bekijken.



# Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht Veluvine Nunspeet <i>Alle bedragen in EUR 1.000</i>	2023 31-dec	2024 31-dec	2025YTD 30-jun
<b>Resultaat</b>	(349)	(153)	(81)
Afschrijvingen	86	97	75
Investerings	(225)	(21)	(23)
Mutatie netto werkkapitaal	79	(215)	127
Mutatie voorzieningen	91	91	41
<b>Operationele kasstroom</b>	<b>(318)</b>	<b>(202)</b>	<b>140</b>
Mutatie rekening-courant groepsmaatschappijen	(10)	6	(3)
<b>Vrije kasstroom</b>	<b>(328)</b>	<b>(196)</b>	<b>137</b>

## Toelichting

De tabel geeft de historische kasstromen van Veluvine weer. De kasstromen zijn in 2023 en 2024 negatief. In 2025 is de kasstroom positief, met name door een lager werkkapitaal (resultierend in een positieve impact op de kasstroom).

Veluvine is niet in staat om positieve resultaten te realiseren. Hierdoor is het ook niet in staat om, over een langere periode, positieve kasstromen te genereren. We merken bovendien op dat Veluvine noodzakelijke investeringen aan het pand uitstelt als gevolg van de liquiditeitsproblemen.

In 2025 is de kasstroom positief. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de ontvangsten van de nog te ontvangen subsidie en de nog te ontvangen gelden van de verzekering uit 2024.



# Bijlage

- 1 Advisering m.b.t. oprichting VVE
- 2 Omzet en kostprijs enkelvoudig
- 3 Ontwikkeling voorziening groot onderhoud
- 4 CAO Check



# A1 – Advisering m.b.t. oprichting VVE

## Toelichting

Het pand waarin Veluvine zit, wordt gedeeld met het Nuborgh College. In het verleden is geen VVE opgericht en is er ook geen splitsingsakte opgesteld. Dit leidt nu tot discussies bij het onderhoud van het pand. Uw heeft ons verzocht om een advies omtrent het oprichten van een VVE uit te brengen.

Een belangrijk aandachtspunt dat voorafgaat aan het advies met betrekking tot de oprichting van een VVE is dat er geen splitsingsakte is. Uit controle in het Kadaster blijkt dat zowel Veluvine als de school over een eigen kadastrale aanduiding en huisnummer beschikken. Het betreft dus twee afzonderlijke percelen. Hierdoor is een splitsingsakte niet vereist en is de oprichting van een Vereniging van Eigenaars (VvE) niet aan de orde.

Wat wel aan de orde kan zijn is mandeligheid. Dit ontstaat wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van meerdere perceeleigenaren en dit gemeenschappelijk gebruik wordt vastgelegd in een notariële akte. In dit geval is er nog geen dergelijke akte opgesteld, dat maakt de situatie enigszins uitzonderlijk.

Wij raden aan een notariële akte van mandeligheid op te laten stellen. Hiervoor is waarschijnlijk medewerking van de school vereist. In de praktijk wordt bij mandeligheid vaak een vereniging van beheer opgericht die als doel het beheer van het mandelige terrein heeft. Dit lijkt op een VvE, maar kent enkele juridische verschillen. Zo is lidmaatschap bij een VvE verplicht en niet opzegbaar, terwijl dit bij een gewone vereniging wel kan worden opgezegd. Dit kan risico's met zich meebrengen, bijvoorbeeld bij het verdelen van onderhoudskosten.

## Aanbevelingen voor vervolgstappen:

- Inventarisatie van juridische en financiële risico's bij ontbreken van mandeligheid en/of vereniging van beheer.
- Vaststellen of mandeligheid schriftelijk vastgelegd kan worden tussen de eigenaren in een notariële akte.
- In kaart brengen welke delen van het pand fysiek gemeenschappelijk zijn (dak, fundering, draagmuren, installaties, gangen).
- Onderzoek of deze delen juridisch mandelig zijn of als zodanig kunnen worden aangemerkt.
- In kaart brengen welke onderhouds- en investeringskosten worden verwacht.
- Oprichting van een beheersvereniging of het sluiten van een schriftelijke beheerovereenkomst.
- Reguleer daarin o.a.: besluitvorming, onderhoudsverplichtingen, kostenverdeling, verzekeringen, stemrechten en geschillenregeling.

Het Management heeft aangegeven dat de huidige RvC en de aandeelhouders een extern onderzoek hebben laten uitvoeren waarbij het advies was om juist een VVE op te richten. Wij hebben dit advies opgevraagd.



## A2 – Omzet en kostprijs enkelvoudig

Omzet en kostprijs, zoals gerapporteerd Veluvine Beheer <i>Alle bedragen in EUR 1.000</i>	2022 31-dec	2023 31-dec	2024 31-dec
Verhuuropbrengsten	579	623	619
Kostprijs verhuur	(396)	(441)	(527)
<b>Bruto inkomsten verhuur</b>	<b>183</b>	<b>183</b>	<b>91</b>
Omzet voorstellingen en workshops	-	127	250
Kostprijs voorstellingen en workshops	(11)	(172)	(268)
<b>Bruto inkomsten voorstellingen en workshops</b>	<b>(11)</b>	<b>(45)</b>	<b>(18)</b>
Omzet horeca	175	205	207
Kostprijs horeca	(84)	(81)	(70)
<b>Bruto inkomsten horeca</b>	<b>90</b>	<b>124</b>	<b>137</b>
Overige omzet	42	51	68
Subsidies	236	28	112
Overige opbrengsten	(13)	101	172
<b>Totaal overige opbrengsten</b>	<b>265</b>	<b>181</b>	<b>352</b>
<b>Bruto inkomsten</b>	<b>527</b>	<b>442</b>	<b>562</b>

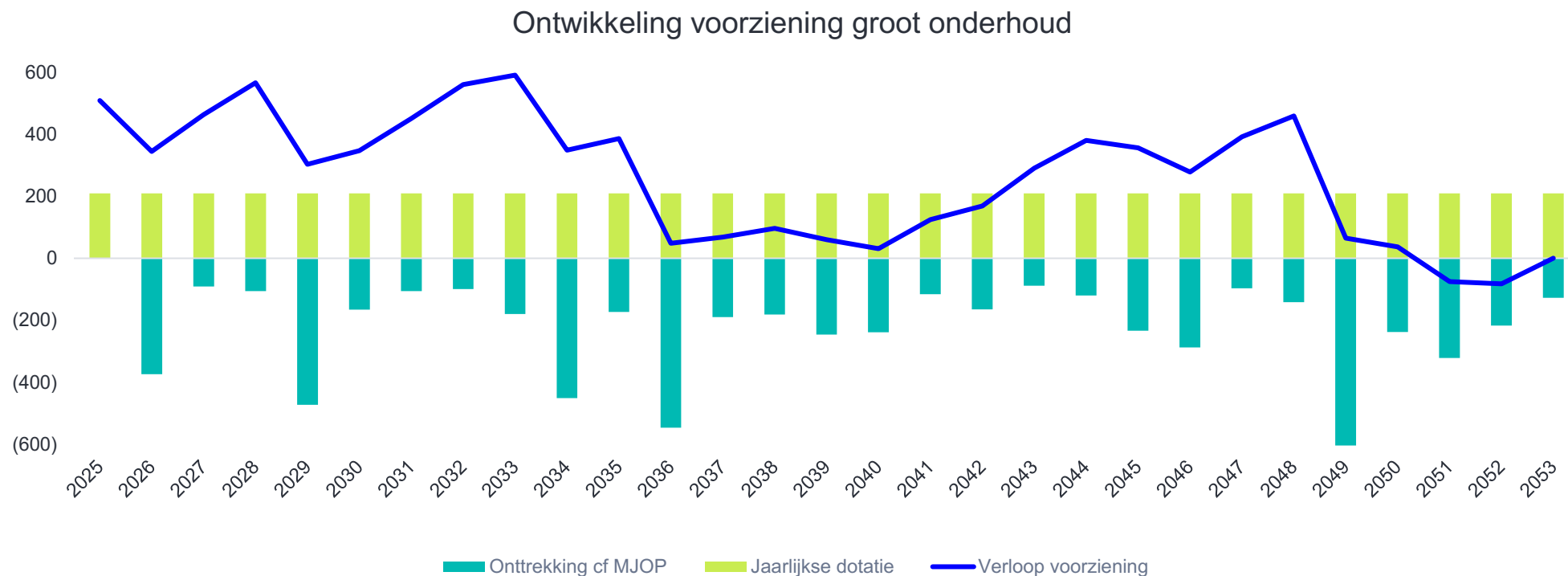
Omzet en kostprijs, zoals gerapporteerd Veluvine Cultuur <i>Alle bedragen in EUR 1.000</i>	2022 31-dec	2023 31-dec	2024 31-dec
Verhuuropbrengsten	-	-	-
Kostprijs verhuur	-	-	-
<b>Bruto inkomsten verhuur</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Omzet voorstellingen en workshops	252	129	-
Kostprijs voorstellingen en workshops	(236)	(126)	(1)
<b>Bruto inkomsten voorstellingen en workshops</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>(1)</b>
Omzet horeca	5	2	-
Kostprijs horeca	(36)	(4)	-
<b>Bruto inkomsten horeca</b>	<b>(31)</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>
Overige omzet	4	2	0
Subsidies	-	-	-
Overige opbrengsten	77	54	2
<b>Totaal overige opbrengsten</b>	<b>81</b>	<b>56</b>	<b>2</b>
<b>Bruto inkomsten</b>	<b>66</b>	<b>57</b>	<b>1</b>

### Enkelvoudige overzicht omzet en kostprijs per categorie

De tabel linksboven laat een overzicht zien van de omzet- en kostprijsstromen die geboekt zijn in Veluvine Beheer, terwijl de tabel linksonder een overzicht laat zien van de omzet- en kostprijsstromen die geboekt zijn in Veluvine Cultuur. Geconsolideerd leiden deze tabellen tot de tabel op pagina 26.



# A3 – Ontwikkeling voorziening groot onderhoud



## Algemeen

De grafiek laat de ontwikkeling van de voorziening groot onderhoud over de periode 2025 tot en met 2053 zien. De grafiek is opgesteld op basis van de gegevens uit het MJOP en de reeds gevormde voorziening bij Veluvine per heden.

De blauwe lijn weergeeft de stand van de voorziening per jaareinde welke per ultimo 2053 op nihil staat. De groene balken weergeven de gemiddelde jaarlijkse dotatie van EUR 210k en de blauwe balken weergeven de 'cash out' van de voorziening per jaar op basis van het MJOP.

# Contact

5.1.2e

Partner Corporate Finance

5.1.2e

@bakertilly.nl

5.1.2e

Senior Consultant Corporate Finance

5.1.2e

@bakertilly.nl

Baker Tilly Corporate Finance (Netherlands) B.V., handelend onder de naam Baker Tilly, is een onafhankelijk lid van Baker Tilly International. Baker Tilly International Limited is een Engels bedrijf. Baker Tilly International biedt geen professionele dienstverlening aan klanten. Ieder bedrijf dat lid is, is een afzonderlijke en onafhankelijke rechtspersoon en handelt ook als zodanig. Baker Tilly Corporate Finance (Netherlands) B.V. is geen agent voor Baker Tilly International en heeft geen volmacht om Baker Tilly International te binden of op te treden namens Baker Tilly International. Niemand van Baker Tilly International, Baker Tilly Corporate Finance (Netherlands) B.V., of van één van de andere firma's die lid zijn van Baker Tilly International, is op enigerlei wijze aansprakelijk jegens elkaar voor handelingen of het nalaten van handelingen. De naam Baker Tilly International en het bijbehorende logo worden onder licentie van Baker Tilly International Limited gebruikt.



# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3, 7, 8, 10, 40