



# WORLD TRADE CENTER AMSTERDAM

---

Servicekostenrapportage 2020

Torens H en I

---

## Inhoud

INLEIDING.....	3
1. FINANCIËLE SAMENVATTING.....	4
2. TOEDELING EN AFREKENING.....	4
3. GEBOUWDELEN .....	5
4. ELEKTRICITEIT.....	5
5. TOELICHTING.....	6

BIJLAGE I: CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

## INLEIDING

Op basis van de huurovereenkomst verzorgt verhuurder bepaalde leveringen en diensten ten behoeve van huurders in World Trade Center Amsterdam. Dit omdat de huurders in een bedrijfsverzamelgebouw deze dienstverlening niet afzonderlijk kunnen verzorgen en de verhuurder minimale eisen stelt aan bepaalde zaken.

Met deze rapportage willen wij u duidelijkheid geven over de hoogte van de servicekosten, en verklaren we de belangrijkste verschillen ten opzichte van het voorgaande servicekostenjaar.

In tegenstelling tot eerdere jaren is de specificatie bij de afrekening voorzien van een kostenonderbouwing per categorie waardoor dit overzicht niet meer wordt opgenomen in deze rapportage.

Deze servicekostenrapportage en de daarop gebaseerde afrekening zijn opgesteld conform de bepalingen in de huurovereenkomst en de inhoud van de Algemene Bepalingen, die onlosmakelijk deel uitmaken van de huurovereenkomst. Voor de controleverklaring van de onafhankelijke accountant behorend bij dit rapport verwijzen wij u naar Bijlage I.

Amsterdam, 28 juni 2021



Sandra Heymans MRICS

Director | CBRE B.V. Property Management

## 1. FINANCIËLE SAMENVATTING

Het tarief per vierkante meter voor de afrekening servicekosten en het tarief per kWh voor de afrekening van het individueel elektraverbruik is als volgt vastgesteld:

### Tarief servicekosten

	2020	2019	VERSCHIL
Tarief servicekosten per m2 per jaar	€ 57,53	€ 60,14	-4,3%

### Tarief elektraverbruik

	2020	2019	VERSCHIL
WTC kWh tarief (excl. administratiekosten)	€ 0,1188	€ 0,1119	6,2%

Bovenstaande tarieven zijn terug te vinden op de specificatie bij de servicekostenafrekening. Alle genoemde bedragen in deze rapportage zijn exclusief BTW.

## 2. TOEDELING EN AFREKENING

Conform de huurovereenkomst wordt periodiek naast de verschuldigde huur het voorschot servicekosten in rekening gebracht. Servicekosten zijn de kosten voor leveringen en diensten die de verhuurder namens en voor rekening van huurders verzorgt dan wel laat verzorgen. Servicekosten komen voort uit het gebruik van een gebouw en zijn over het algemeen van gemeenschappelijke aard. De servicekosten worden door de verhuurder geadmistreerd en betaalbaar gesteld.

Voor een aantal kleine ruimten zoals bergingen en kantoren < 27,5 m2 is een vaste, niet-verrekenbare bijdrage voor servicekosten van toepassing. Deze specifieke gevallen worden 'all-in-ruimten' genoemd en hiervoor vindt geen servicekostenafrekening plaats. Deze bijdragen worden op het totaal van de servicekosten in mindering gebracht.

Voor de doorbelasting ten behoeve alle andere huurders wordt het systeem van voorschotten en eindafrekeningen gehanteerd. Na afloop van elk kalenderjaar wordt de balans opgemaakt tussen alle werkelijk gemaakte kosten en de vooruitbetaalde voorschotten. De servicekosten worden vervolgens pro rata verdeeld naar gehuurde oppervlakte en gehuurde periode. Het aandeel in de servicekosten voor leegstand komt volledig voor rekening Verhuurder.

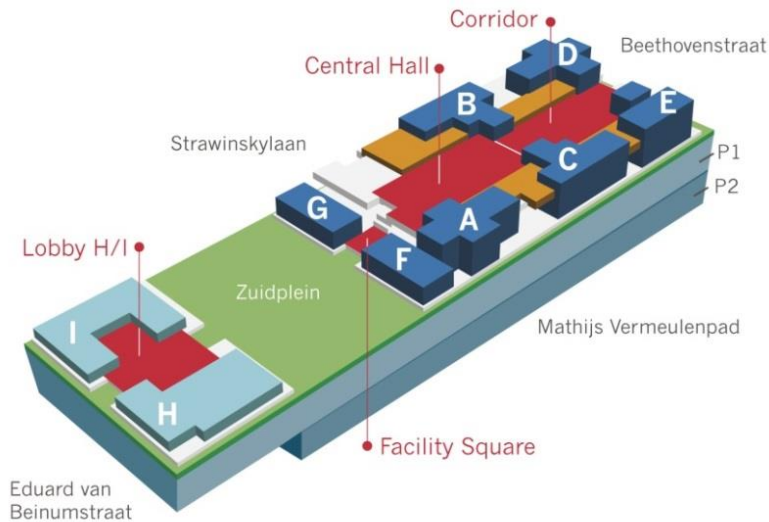
Voor de parkeergarage c.q. gehuurde parkeerplaatsen zijn geen servicekosten verschuldigd. De kosten van elektra, schoonmaak en beveiliging van de parkeergarage komen voor rekening van de verhuurder en zijn verdisconteerd in de huurprijs voor de parkeerplaatsen.

De financiële afsluiting voor de servicekostenafrekening voor het jaar 2020 was op 31 maart 2021. Het kan zijn dat er na deze datum nog facturen zijn ontvangen die betrekking hebben op het jaar 2020 maar dat deze nog niet zijn verwerkt in de deze servicekostenafrekening. Verhuurder behoudt zicht derhalve het recht om deze kosten alsnog separaat door te belasten of in de afrekening voor het volgende jaar op te nemen.

### 3. GEBOUWDELEN

World Trade Center Amsterdam is opgedeeld in volgende drie gebouwdelen:

GEBOUWDEEL	LOCATIES
WTC-A	Torens A, B, C, F & G
WTC-E	Toren E
WTC-Z	Torens H & I



Bovenstaande verdeling wordt zoveel mogelijk aangehouden om de kosten toe te delen naar de verschillende gebouwdelen. Hierdoor ontstaat voor elk gebouwdeel een separaat voorschotbedrag en een eigen afrekening servicekosten.

### 4. ELEKTRICITEIT

#### Vaststelling WTC kWh-tarief

Het WTC kWh-tarief voor de doorbelasting van het individueel elektraverbruik wordt als volgt berekend:

$$\text{WTC kWh-tarief} = \frac{\text{Totale kosten elektra (levering + netbeheer + trafokuur + meteropname)}}{\text{Totaal verbruik elektra}}$$

## Algemeen elektra verbruik

Het algemeen elektraverbruik betreft het elektraverbruik van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen en komt ten laste van de servicekosten. Dit betreft o.a. verlichting in gangen en toiletten, energieverbruik van liften, klimaatinstallaties. Om tot dit verbruik te komen worden de volgende drie componenten in mindering gebracht op het totaalverbruik:

- individueel elektraverbruik huurders (doorbelast aan huurder);
- elektraverbruik servicekoelnet (doorbelast aan huurder).
- elektraverbruik parkeergarage (doorbelast aan verhuurder);

## Individueel verbruik

Het individueel elektraverbruik omvat het elektraverbruik van alle apparatuur en verlichting binnen de gehuurde ruimten. Het elektraverbruik wordt per verdieping geregistreerd door een centraal geïnstalleerd registratiesysteem en ter controle maandelijks geanalyseerd. Vervolgens wordt dit verbruik naar rato verdeeld over alle huurders op de betreffende verdieping op basis van het gehuurde metrage met inachtneming van de huurtermijn. Huurders op niveau 1 zijn over het algemeen voorzien van een eigen verbruiksmeter. Voorts zijn er bij huurders die gebruik maken van apparatuur met een hoger energiegebruik dan gemiddeld en/of van een bepaalde omvang, veelal eigen verbruiksmeters geïnstalleerd.

## 5. TOELICHTING

In de afrekening servicekosten 2020 zijn een aantal verschillen waar te nemen ten opzichte van voorgaand servicekostenjaar, waarvan we de belangrijkste verschillen hieronder nader verklaren. Voor een kostenoverzicht gespecificeerd per kostencategorie verwijzen we u naar de specificatie bij de servicekostenafrekening.

### Facilitaire voorzieningen

#### Interne postvoorziening

Dit betreft periodieke kosten voor de haalservice van gefrankeerde post, de onbemande pakketkuis (MyPUP) en incidentele vertaalopdrachten.

#### Abonnementen

Dit betreft de abonnement- en licentiekosten ten behoeve van het digitale meldsysteem (Facilitor) en het digitale sleutelbeheersysteem.

#### ICT

Dit betreft o.a. de kosten voor telefonie, werkplekdiensten en internet ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen.

### **Verbetering mobiele bereik**

Dit betreft kosten voor een in pandig antennesysteem ter verbetering van het mobiele bereik. Dit systeem wordt ook wel een DAS genoemd (distributed antenna system). Verhuurder heeft de volledige investering voorgefinancierd en de kosten worden vanaf 2016 over een periode van 7 jaar voor 50% doorbelast in de servicekosten.

### **WTC Emergency Team**

Dit betreft de kosten voor het faciliteren van de algemene WTC veiligheidsorganisatie en omvat de inzet van personeel, training, materialen, WTC Emergency app en de alarmering app voor het WTC Emergency Team. Een eenmalige opdracht voor het opstellen van een integraal WTC veiligheidsplan en de aanschaf van beschermingsmiddelen in verband met Corona heeft geresulteerd in een kostenstijging ten opzichte van voorgaand servicekostenjaar.

### **Belettering/bewegwijzering**

Dit betreft de incidentele kosten voor belettering, bestickering en/of bewegwijzering in de gemeenschappelijke ruimten. In verband met Corona maatregelen zijn de gemeenschappelijke ruimten inclusief trappenhuis voorzien van bestickering en banners waardoor de kosten ten opzichte van voorgaand jaar zijn gestegen.

### **Diverse kosten**

Dit betreft kosten voor o.a. lectuur in de gemeenschappelijke ruimten en de vergunning voor mobiele zendapparatuur.

### **Huismeesterkosten**

Dit betreft de kosten voor het facilitair management van de gemeenschappelijke ruimten, ook wel 'huismeesterschap' genoemd. De kosten worden naar rato van de omvang van de technische en facilitaire dienstverlening verdeeld over de drie gebouwdelen.

### **Facilitaire ondersteuning en WTC Servicepoint**

#### **Facilitaire ondersteuning**

Dit betreft kosten voor externe ondersteuning ten behoeve van de aansturing van facilitaire leveranciers. De kosten worden naar rato van de omvang van de facilitaire dienstverlening verdeeld over de drie gebouwdelen.

#### **WTC Servicepoint**

Dit betreft de kosten voor personele inzet ten behoeve van het WTC Servicepoint. De kosten worden naar rato van de omvang van de facilitaire dienstverlening verdeeld over de drie gebouwdelen. In verband met de Corona crisis en de afname van de gebouwbezetting is de personele bezetting voor het WTC Servicepoint verminderd wat heeft geresulteerd in een kostendaling ten opzichte van voorgaand jaar.

## Elektra

Dit betreft de kosten voor elektra ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Tevens betreft dit het elektraverbruik van de energiecentrales voor het koelen van de kantoren. Ondanks dat de bezettingsgraad naar aanleiding van de Corona uitbraak in 2020 ten opzichte van voorgaand jaar is afgenomen, is het elektraverbruik niet met hetzelfde percentage gedaald. Dit is o.a. omdat de lagere bezettingsgraad niet een volledig kalenderjaar betreft en 2020 warmer jaar was dan 2019 waardoor er meer elektriciteit is geleverd voor de koelcentrales.

	2020	2019	VERSCHIL
Totaal elektra algemeen	3.233.335 kWh	3.672.318 kWh	-12%

Wat betreft kosten kan er opgemerkt worden dat het leveringstarief in 2020 met circa 10% is afgenomen en het tarief voor de ODE (Opslag Duurzame Energie- en Klimaattransitie) met circa 177% is gestegen. Zie onderstaande tabel voor het leveringstarief en de energiebelasting per kWh.

	2020	2019	VERSCHIL
Daluren	€ 0,0463	€ 0,0523	€ -0,0060 -11%
Piekuren	€ 0,0615	€ 0,0680	€ -0,0065 -10%
Toeslag Hollandse windenergie	€ 0,0100	€ 0,0100	€ 0,0000 0%
ODE Zone 3 *	€ 0,0205	€ 0,0074	€ 0,0131 177%
Energiebelasting Zone 3 *	€ 0,0135	€ 0,0142	€ -0,0007 -5%

\*) vanaf 50.000 kWh

## Stadswarmte

Dit betreft de kosten voor stadsverwarming. De stijging van het verbruik in 2020 ten opzichte van voorgaand jaar is o.a. veroorzaakt door een defect aan de warmtepomp waardoor er meer warmtelevering nodig was via de stadswarmte. Zie onderstaande tabel voor een overzicht van het verbruik in Gigajoule per kalenderjaar.

VERBRUIK 2020	VERBRUIK 2019	VERSCHIL
12.411 Gj	11.250 Gj	10%

## Water

Dit betreft de kosten voor leidingwater ten behoeve van toiletten, douches, pantry's en een aantal technische installaties. De afname in 2020 ten opzichte van voorgaand jaar is veroorzaakt door de Corona crisis en de lagere gebouwbezetting. Door een storing bij Waternet zijn er nog geen kosten voor november en december 2020 in rekening gebracht. Zie onderstaande tabel voor een overzicht van het waterverbruik.

VERBRUIK 2020	VERBRUIK 2019	VERSCHIL
12.612 m3	16.177 m3	-22%



## Beveiliging

Dit betreft de kosten voor beveiligingsdiensten zoals de inzet van personeel ten behoeve van een 24-uurs meldkamerbezetting en surveillance. Tevens levert het beveiligingsteam additionele diensten voor huurders en deze omzet wordt in mindering gebracht op servicekosten. De beveiligingsdiensten ten behoeve van de parkeergarage worden niet in de servicekosten doorbelast, maar komen voor rekening van verhuurder.

## Schoonmaak / vloeronderhoud / gevelreiniging / ongediertebestrijding

### Schoonmaak

Dit betreft de contractuele en incidentele kosten voor schoonmaakwerkzaamheden ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimten inclusief de levering van sanitaire verbruiksartikelen. In verband met de Corona crisis en de daling van de bezettingsgraad is het reguliere schoonmaakprogramma vanaf maart 2020 verminderd. Gelijktijdig is gestart met het dagelijks desinfecteren van alle contactpunten zoals liftknoppen, deurkrukken, kranen en leuning. Tevens zijn er vanaf maart 2020 handdesinfectiedispensers geplaatst in de gemeenschappelijke ruimten.

### Kwaliteitscontroles

Dit betreft de kosten voor externe periodieke schoonmaakcontroles op basis van de VSR-methodiek (Vereniging Schoonmaak Research).

### Vloeronderhoud

Dit betreft het periodieke onderhoud van de natuursteenvloer in de centrale hallen op niveau 1 en 2. In 2019 is naast het periodieke onderhoud ook een grote onderhoudsbeurt (ontkrassen) uitgevoerd en dit heeft geresulteerd in een kostendaling ten opzichte van voorgaand jaar.

### Glas en gevelreiniging

Dit betreft de kosten voor glas- en gevelreiniging.

### Ongediertebestrijding

Dit betreft de contractuele en incidentele kosten voor het bestrijden van ongedierte.

### Onderhoud buitenterrein

Dit betreft de incidentele kosten voor het reinigen van goten, verwijderen van aanslag en het eventueel sneeuwvrij houden van het buitenterrein.

## Groenvoorziening

Dit betreft de kosten voor het onderhoud van binnen- en buitenbeplanting, onkruidbestrijding en kerstdecoratie.

## Afvalverwerking

Dit betreft de kosten voor het verzamelen en verwerken van afval uit de gemeenschappelijke ruimten, zoals toiletten, pantry's, centrale hallen en laad- en losperrons. De afname is veroorzaakt door een lagere gebouwbezetting in verband met de Corona crisis.

## Liften / roltrappen / gevelinstallaties

### Onderhoud

Dit betreft de kosten voor het onderhoud van liften, roltrappen en gevelinstallaties inclusief incidentele kosten voor reparaties.

### Keuring installaties

Dit betreft de kosten voor keuringen en inspecties van de liften, roltrappen en gevelinstallaties. Het toename ten opzichte van voorgaand jaar is veroorzaakt omdat een factuur voor een incidentele keuring van de waterpompen op deze post is geboekt en omdat liften niet jaarlijks, maar om de 18 maanden worden gekeurd.

## Elektrotechnische- en werktuigbouwkundige installaties

### Aansluiting brandweer

Dit betreft de kosten voor het doormelden van brandalarmen naar de meldkamer van de Regionale Brandweer en heeft betrekking op de telefoonlijn en het abonnement.

### Onderhoud installaties

Dit betreft de kosten voor de onderhoudscontracten ten behoeve van technische installaties zoals liften, roltrappen, brandmeldcentrale, sprinklers etc. In 2020 zijn de contractuele onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van de beveiligingsinstallaties gewijzigd en dit heeft geresulteerd in een afname ten opzichte van voorgaand jaar.

### Klein onderhoud/reparaties

Dit betreft incidentele kosten voor storingen en onderhoud aan installaties voor gemeenschappelijk gebruik zoals verlichting, sanitair, klimaatsysteem, brandmeldsysteem, hang en sluitwerk etc. De lagere bezettingsgraad naar aanleiding van de Corona crisis heeft geresulteerd in een daling ten opzichte van voorgaand jaar.

## Heffingen en verzekeringen

### Zuiveringsheffing

Dit betreft de voorlopige en/of definitieve aanslag voor de gemeentelijke zuiveringsheffing ten behoeve van het reinigen van rioolwater. Deze kosten worden gebaseerd op het leidingwaterverbruik. In 2020 is er naast de voorlopig aanslag voor het kalenderjaar 2020 ook een definitieve aanslag 2017 ontvangen. Dit heeft geresulteerd in een stijging van de kosten ten opzichte van voorgaand jaar.

### **Glasschade**

Dit betreft incidentele kosten voor het vervangen van breukruiten indien deze niet verhaalbaar zijn op de veroorzaker.

### **Elektra (individueel)**

Dit betreft de kosten voor het individueel elektraverbruik in de gehuurde ruimten.

### **Water (individueel)**

Dit betreft de kosten voor het individueel waterverbruik in de gehuurde ruimte indien er gebruik gemaakt wordt van een tussenmeter.

### **Korting bijdrage huurders (servicekosten all-in ruimten)**

Dit betreft de bijdragen servicekosten all-in ruimten zoals beschreven in hoofdstuk 2. De ontvangen bijdragen voor all-in ruimten worden op het totaal van de servicekosten in mindering gebracht en voor deze huurders vindt geen servicekostenafrekening plaats.

### **Accountantskosten**

Dit betreft kosten voor de accountantscontrole van de servicekostenafrekening.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

### Ons oordeel

Wij hebben het bijgaande, door ons gewaarmerkte servicekostenrapportage World Trade Center Amsterdam Toren H en I (hierna: "het overzicht") over 2020 van CBRE DOF Custodian B.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel is het overzicht voor het jaar geëindigd op 31 december 2020 van World Trade Center Amsterdam Toren H en I in alle van materieel belang zijnde aspecten opgesteld conform de bepalingen in de individuele (standaard) huurovereenkomst en de inhoud van de daarbij behorende algemene bepalingen, die onverbreekelijk deel uitmaken van de huurovereenkomst en de in de toelichting van de servicekostenrapportage opgenomen uitgangspunten (hierna "de bepalingen").

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de servicekostenrapportage 2020'.

Wij zijn onafhankelijk van CBRE DOF Custodian B.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Benadrukking van de basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verspreidingskring

Wij vestigen de aandacht op de bepalingen in de inleiding van de servicekostenrapportage waarin de basis voor financiële verslaggeving uiteen is gezet. Het controleobject is opgesteld voor de beheerder en de huurders van World Trade Center Amsterdam Toren H en I met als doel CBRE DOF Custodian B.V. in staat te stellen verantwoording af te leggen aan de huurders voor de gemaakte servicekosten over 2020 zoals opgenomen in de bepalingen bij het overzicht. Hierdoor is het overzicht mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Onze controleverklaring is derhalve uitsluitend bestemd voor CBRE DOF Custodian B.V., de beheerder en de huurders van World Trade Center Amsterdam Toren H en I en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de servicekostenrapportage 2020

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van het overzicht in overeenstemming met de bepalingen. Op basis van de bepalingen is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opstellen van het overzicht mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

## **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de servicekostenrapportage 2020**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van dit overzicht nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat het overzicht afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in het overzicht staan.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van het overzicht en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of het overzicht de onderliggende transacties en gebeurtenissen zonder materiële afwijkingen weergeeft.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 28 juni 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: V.S. Borreman RA