

RAPPORT VAN FEITELIJKE BEVINDINGEN

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ooststellingwerf
T.a.v. mevrouw G. Hensen
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Groningen, 3 januari 2022

Opdracht

Wij hebben overeengekomen specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot de integrale kostprijs van de Bosbergtoren, waarvan een voor identificatiedoeleinden gewaarmerkt exemplaar is bijgevoegd, in het kader van de voorgenomen verhuur aan Coöperatie Appelscha door de gemeente Ooststellingwerf te Oosterwolde. De opdracht is met u overeengekomen en heeft als doel overeengekomen specifieke werkzaamheden uit te voeren die zijn vastgelegd in onze opdrachtbrief van 22 december 2021.

Verantwoordelijkheden

Het is uw verantwoordelijkheid om te bepalen of de overeengekomen specifieke werkzaamheden toereikend en geschikt zijn voor het hierboven beschreven doel.

Wij hebben onze werkzaamheden verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 4400N 'Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden'. Bij het uitvoeren van onze werkzaamheden hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels (VGBA). Verder hebben wij de onafhankelijkheidsregels van de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) in acht genomen.

Werkzaamheden en bevindingen

In deze paragraaf is een beschrijving van de overeengekomen specifieke werkzaamheden en feitelijke bevindingen opgenomen. De toereikendheid en geschiktheid van de te verrichten werkzaamheden is de verantwoordelijkheid van de gebruikers van deze rapportage met wie deze werkzaamheden zijn overeengekomen. Derhalve doen wij geen uitspraak over de toereikendheid en geschiktheid van de verrichte werkzaamheden in relatie tot het doel waarvoor deze worden verricht, noch voor elk ander doel. U zult hierover een eigen afweging moeten maken waarbij u gebruik kunt maken van dit rapport van feitelijke bevindingen en eventuele andere beschikbare informatie.

Wij zijn nagegaan:

- Of er een onderbouwing van de integrale kostprijs aanwezig is
- Of de onderbouwing afkomstig is uit de financiële administratie
- Of de onderbouwing rekenkundig juist is
- Of in de onderbouwing rekening is gehouden met de in de Handreiking Wet Markt en Overheid opgenomen kostensoorten (operationele kosten, afschrijvings- en onderhoudskosten en vermogenskosten)
- Op welke wijze in de onderbouwing rekening is gehouden met het in de Handreiking Wet Markt en Overheid opgenomen kostenveroorzakingsbeginsel

De bevindingen van onze werkzaamheden zijn als volgt:

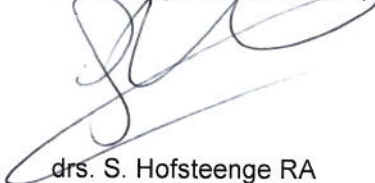
- Er is een onderbouwing van de integrale kostprijs aanwezig.
- De onderbouwing is afkomstig uit de financiële administratie over de boekjaren 2017 tot en met 2021 en betreft de op grootboeknummer 63021.10 geboekte kosten.

- De uit de financiële administratie afkomstige overzichten zijn gebruikt om te komen tot een inschatting van de in redelijkheid aan de integrale kostprijs toe te rekenen bedragen, waarbij in de kolom "Toelichting" is aangegeven hoe de bedragen in de kolom "Integrale kostprijs" tot stand zijn gekomen (gebaseerd op een gemiddelde, dan wel op een jaarschijf of jaarschijven). Deze berekeningen zijn rekenkundig juist.
- De integrale kostprijs is onderbouwd op basis van de handreiking Wet Markt en Overheid waarbij de in de handreiking opgenomen componenten operationele kosten, afschrijvings- en onderhoudskosten en vermogenskosten. Aangezien de stichtingskosten van de Bosbergtoren volledig zijn gesubsidieerd zijn er in de berekening van de integrale kostprijs geen afschrijvingslasten opgenomen. In de gemeentelijke jaarrekening is geen sprake van activering van de investering in de Bosbergtoren. De onderhoudskosten zijn geschat op basis van het meerjaren onderhoudsplan en afgerond op een bedrag van € 13.500 per jaar.
- In de onderbouwing is rekening is gehouden met het in de Handreiking Wet Markt en Overheid opgenomen kostenveroorzakingsbeginsel. Er is vanuit het grootboek een inventarisatie gemaakt van de kosten die in een directe relatie staan met de exploitatie van de Bosbergtoren. Daarbij is de kanttekening gemaakt dat er voor wat betreft de ambtelijke inzet geen sprake is van een urenregistratie en toerekening van ambtelijke uren aan de Bosbergtoren.

Beperking in verspreidingskring en het gebruik

Bij het opstellen van deze rapportage is rekening gehouden met de verwachtingen van de beoogde gebruikers. Daarom is deze rapportage alleen bestemd voor de gemeente Ooststellingwerf en Coöperatie Appelscha in het kader van het openbare algemeen belang besluit. Deze rapportage mag verder niet aan andere partijen worden verstrekt, noch mag eruit worden geciteerd, of eraan worden gerefereerd, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming, tenzij wettelijke voorschriften anders bepalen.

Hofsteenge Zeeman Groep B.V.



drs. S. Hofsteenge RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:



2.2.3 Huurwaarde op basis van integrale kostprijs

Uit hoofde van de Wet Markt & Overheid is de gemeente verplicht om de integrale kostprijs door te belasten, tenzij zij een algemeen belang besluit te nemen. Voor de berekening van de integrale kostprijs van de Bosbergtoren moeten alle kosten worden meegenomen die gemoeid zijn met de investering, financiering en exploitatie van de Bosbergtoren. Conform de handreiking Wet Markt en Overheid betreft dit in elk geval de volgende kosten: operationele kosten, afschrijvings- en onderhoudskosten en vermogenskosten. Op basis van de handreiking hebben wij de integrale kostprijs berekend op € 42.000. Hieronder hebben wij dit nader toegelicht.

Operationele kosten

Dit zijn kosten die direct of indirect met de exploitatie van de Bosbergtoren te maken hebben. Dit betreft de personeelskosten, de huisvestingskosten, materiele kosten, verzekering- en energiekosten en overheadkosten. Op pagina 9 is een overzicht van de operationele kosten opgenomen. "Publieke heffingen" zijn de onroerend zaakbelasting en de waterschapsbelasting. Onder "overige goederen en diensten" vallen onder andere communicatie, promotie, storings en onderhoud. "Schoonmaakkosten" betreft de vergoeding voor de inzet van openbare ruimte. Deze vergoeding is niet kostendekkend. Naast de inzet van openbare ruimte is er ook een forse inzet van diverse andere ambtenaren geweest. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 2.3. Doordat er geen urenregistratie is zijn deze kosten, m.u.v. de vergoeding voor de inzet van openbare ruimte, niet verwerkt in de integrale kostprijs.

Afschrijvings- en onderhoudskosten

Dit zijn kosten van de Bosbergtoren die het gevolg zijn van de investering in de Bosbergtoren. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2.5 heeft de Bosbergtoren geen boekwaarde, omdat de bouw gedekt is door subsidie van de provincie Fryslân en N381 gelden. Er wordt daarom ook niet op afgeschreven. De afschrijvingskosten zijn daarom € 0. Onderhoudskosten zijn nodig voor het verlengen van de levensduur van de Bosbergtoren. Tot op heden werd er in de begroting niet gereserveerd voor groot onderhoud. Op basis van het meer jaren onderhoudsplan dient er jaarlijks € 13.925 gereserveerd te worden voor groot onderhoud. Zie onderstaand overzicht. Voor de berekening van de integrale kostprijs hebben we dit afgerond naar € 13.500.

Omschrijving	Investering	Cyclus	Gemiddeld pj
Vervanging glas balkons	€ 12.500	5	€ 2.500
Inspectie valbeveiligingen balkons	€ 500	3	€ 167
Vervanging toegang tourniquet	€ 40.000	20	€ 2.000
Vervanging groepenkasten laagspanning	€ 20.000	20	€ 1.000
NEN 3140 keuring	€ 450	3	€ 150
Vervanging batterij	€ 1.500	3	€ 500
Renovatie lift	€ 17.500	15	€ 1.167
Vervanging lift	€ 45.000	25	€ 1.800
Inhaalreservering 2017-2021	€ 46.417	10	€ 4.642
Totaal			€ 13.925

Vermogenskosten

Dit zijn kosten die het gevolg zijn van de financiering van de Bosbergtoren. Doordat de kosten voor de bouw van de Bosbergtoren zijn gedekt door subsidie en N381 gelden zijn geen vermogenskosten toegerekend.

HZG
ACCOUNTANTS & ADVISORS

Hofsteenge Zeeman Oep B.V.
Postbus 8006 - 9702 KA Groningen

Onvoorziene kosten/incidentele kosten

De afgelopen jaren zijn er naast bovenstaande kosten onvoorziene kosten/incidentele kosten gemaakt. Het betreft o.a. kosten voor een nieuw toegangssysteem, aanpassing van de website en de lift en advieskosten. Deze kosten zijn niet meegenomen in de berekening van de integrale kostprijs.

Totale integrale kostprijs

Op de volgende pagina is een overzicht opgenomen van de kosten in de periode 2017 tot en met 2021 en de op basis hiervan gehanteerde uitgangspunten voor de integrale kostprijs. De kosten 2021 betreffen de kosten tot en met 21 december 2021. Deze kunnen dus nog enigszins wijzigen door boekingen na die tijd.

	2017	2018	2019	2020	2021	Integrale kostprijs	Toelichting
Operationele kosten							
Energie	€ 1.272	€ 5.634	€ 4.121	€ 3.085	€ 2.667	€ 3.900	Gebaseerd op gemiddelde 2018 t/m 2021
Publieke heffingen	€ 261	€ -	€ 528	€ 973	€ 734	€ 725	Gebaseerd op 2021
Overige goederen en diensten	€ 14.691	€ 15.374	€ 7.394	€ 7.303	€ 13.211	€ 7.300	Gebaseerd op 2019/2020, 2021 div. incidentele kosten i.v.m. problemen lift
Onderhoud onroerende zaken	€ -	€ 562	€ 4.700	€ 5.045	€ 6.114	€ 5.300	Gebaseerd op gemiddelde 2019 t/m 2021
Schoonmaakkosten	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	Betreft vergoeding voor inzet buitendienst
Telefoonkosten	€ 105	€ 350	€ 475	€ 585	€ 540	€ 575	Gebaseerd op 2020/2021
Verzekeringen	€ 409	€ 418	€ 471	€ 709	€ 709	€ 700	Gebaseerd op 2020/2021
Totaal operationele kosten	€ 26.738	€ 32.338	€ 27.689	€ 27.700	€ 33.975	€ 28.500	
Afschrijving- en onderhoudskosten							
Afschrijvingskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Onderhoudskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 13.500	
Totaal afschrijving- en onderhoudskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 13.500	
Vermogenskosten							
Vermogenskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Integrale kostprijs						€ 42.000	

HZG
ACCOUNTANTS & ADVISORS

Hofsteenge Zeeman Groep B.V.
Postbus 8006 - 9702 KA Groningen