



RAPPORT VAN FEITELIJKE BEVINDINGEN INZAKE BIOSINTRUM

Aan het college van burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf

Opdracht

Wij hebben overeengekomen specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot de integrale kostprijs van het Biosintrum, waarvan een voor identificatiedoeleinden gewaarmerkt exemplaar 'Oplegger voor de berekening van de integrale kostprijs van het gebouw Biosintrum' is bijgevoegd, in het kader van de voorgenomen verhuur en exploitatie van het gebouw 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 31 juli 2023.

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.

Het is de bedoeling dat het college zelf een oordeel vormt over de werkzaamheden en over de in dit rapport weergegeven bevindingen en op basis daarvan haar eigen conclusies trekt. Wij wijzen u erop dat indien wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht of een controle- of beoordelingsopdracht zouden hebben uitgevoerd, wellicht andere onderwerpen zouden zijn geconstateerd die voor rapportering in aanmerking zouden zijn gekomen.

Beschrijving van de overeengekomen specifieke werkzaamheden en de bevindingen

In overeenstemming met onze opdracht hebben we de volgende werkzaamheden verricht.

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 waaronder 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 van de gemeente en van de stichting Biosintrum omdat beide entiteiten kosten maken. Wij hebben geen specifiek onderzoek gedaan naar de volledigheid van de kosten, omdat bij boekingsfouten dit neer zou komen op een integrale analyse van de administratie van de gemeente en de stichting, wat in het kader van deze opdracht niet economisch rationeel zou zijn.



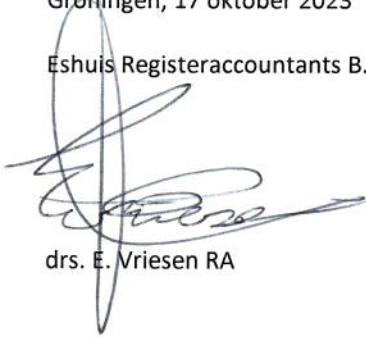
- De uit de financiële administratie afkomstige overzichten zijn gebruikt om te komen tot een inschatting van de in redelijkheid aan de integrale kostprijs toe te rekenen bedragen, waarbij in de Oplegger is aangegeven hoe de bedragen in de kolom "Integrale kostprijs" tot stand zijn gekomen, gebaseerd 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 in de verantwoording zijn opgenomen. De verantwoording sluit met een totaal aan integrale kosten van € 170.550. De onderhoudskosten zijn geschat en afgerond op een bedrag van € 13.500 per jaar. De gemeente beschikt nog niet over een meerjarenonderhoudsplan. De energielasten zijn gebaseerd op de energieprijzen zoals die in augustus 2023 van kracht waren.
- Wij hebben vastgesteld dat de vermogenskosten zijn gebaseerd op de renteverwachting voor de komende jaren voor de gemeente Ooststellingwerf als geheel en deze bedraagt 1%.
- 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 het Biosintrum. 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 het Biosintrum.

Beperking in het gebruik en verspreidingskring

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 in het kader van de besluitvorming over de DAEB-status van het Biosintrum. Deze rapportage mag niet aan andere partijen worden verspreid, noch mag eruit worden geciteerd, of eraan worden gerefereerd, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming, tenzij wettelijke voorschriften anders bepalen.

Groningen, 17 oktober 2023

Eshuis Registeraccountants B.V.



drs. E. Vriesen RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:



Oplegger voor de berekening van de integrale kostprijs van het gebouw Biosintrum

Algemeen

Het gebouw Biosintrum is gerealiseerd door de gemeente Ooststellingwerf en wordt, sinds de opening in juni 2019, beheerd door de stichting Biosintrum. Met ingang van 2023 is er een huurovereenkomst met de stichting Biosintrum.

Dit betekent dat er door beide partijen kosten zijn gemaakt. Voor de berekening van de integrale kostprijs is gebruik gemaakt van de cijfers van beide partijen om zo een zo mogelijk compleet beeld te schetsen. De aard van het gebouw en de relatief korte historie van het gebruik maken vergelijking met andere gebouwen en benchmarks minder goed mogelijk waardoor voor diverse posten, m.n. onderhoud enkele aannames zijn gedaan.

In het aangeleverde excelbestand zijn de cijfers uit de jaarrekeningen van de stichting en de cijfers uit de administratie van de gemeente opgenomen.

Operationele kosten

Verzekeringen

Het bedrag is gebaseerd op de factuur van Insurance Managers voor de brandverzekering voor het jaar 2023. De verzekerde waarde is € 4.198.900 (inclusief bedrijfsuitrusting/inventaris).

Energie

In eerste instantie is gekeken naar de historie. Echter door de stijging van de energieprijzen in 2022 als gevolg van de oorlog in Oekraïne is de historie qua prijzen niet meer hanteerbaar. Dit onderdeel bestaat uit lasten voor elektra en water.

Elektra: Voor 2023 is het duurder. Dat zit vooral in het tarief per kwh. In 2022 was het tarief € 0,05621 (piek) en € 0,04372 (dal) per kwh. En nu in 2023 € 0,33366 en € 0,24435. Als we naar het verbruik kijken, dan zitten we eind aug lager dan het verbruik in 2022. Ongeveer 4.500 kwh totaal. Voor 2024 is er een nieuw contract afgesloten. De verwachte prijzen zijn € 0,14 per kwh en € 0,10 voor teruglevering. Dit is nog exclusief netbeheer en belasting. Dus een verlaging van ongeveer 50% tov 2023.

Water: daar komen de kosten op basis van het verbruik uit op € 3.500 per jaar.

Voor elektra en water samen (inclusief het netbeheer en belastingen) komen we dan uit op een raming van € 20.000.

Publieke heffingen

Dit gaat over de OZB en de waterschapslasten. De OZB komt totaal uit op € 2.500 voor het eigenaars- en gebruikersdeel. Dit geldt voor 2022. Er is besloten om voor 2023 geen gebruikersdeel niet-woningen te heffen. En de waterschapsbelasting komt uit op € 1.000. Dus op basis van de historie is de raming € 3.500.

Schoonmaak

De raming is hier bepaald op basis van de historie van de jaren 2020 en 2021. De primaire schoonmaak wordt door de stichting betaald. Over het jaar 2022 hebben we geen specificatie van de huisvestingskosten die door de stichting zijn betaald.

Onderhoud

De raming is gebaseerd op afgesloten onderhoudscontracten plus een bedrag voor preventief/klachtenonderhoud. Er is met een plaatselijk installatiebedrijf een onderhoudscontract ter hoogte van € 21.000 per jaar afgesloten. Ook voor de lift is er een

onderhoudscontract ad € 1.200 per jaar. De rest van de raming is voor preventief/klein/klachtenonderhoud.

Beveiliging

De raming is hier bepaald op basis van de historie van de jaren 2020 en 2021. De beveiliging wordt door de stichting betaald. Over het jaar 2022 hebben we geen specificatie van de huisvestingskosten die door de stichting zijn betaald.

Afschrijving- en onderhoudskosten

Afschrijvingskosten inventaris stichting

De raming is gebaseerd op de cijfers uit de jaarrekeningen over de jaren 2019-2022.

Afschrijvingskosten gemeente

De raming is gebaseerd op de werkelijke investering minus de ontvangen subsidie van de provincie. Met ingang van 2023 is de componentenmethode toegepast.

Onderhoudskosten

Hiermee wordt de dotatie aan de voorziening groot onderhoud van het gebouw bedoeld. Op dit moment is er nog geen MeerjarenOnderhoudsPlanning beschikbaar. Dit wordt in dit jaar opgestart en naar verwachting is dat in 2024 gereed. Wel wordt de voorziening alvast in 2023 gevormd. De raming is gebaseerd op parameters van een vergelijkbaar gebouw met dezelfde afmetingen.

Vermogenskosten

Vermogenskosten

Dit betreft de toegerekende rente van de investering. Er is gekozen voor een percentage van 1% op basis van de werkelijkheid.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Integrale kostprijs	
Operationele kosten								
verzekeringen	0	0	3.259	3.259	3.259	0	3.500	obv werkelijkheid
energie	586	7.067	12.572	15.035	13.801	13.048	20.000	obv huidige energieprijzen
publieke heffingen	0	0	2.656	2.521	2.563	3.046	3.500	obv historie
schoonmaak	0	5.171	5.766	8.772	2.290	1.210	9.000	obv historie
onderhoud	0	0	1.993	37.776	27.252	28.616	30.000	obv historie/afgesloten contracten
beveiliging	150	2.138	995	768	0	0	1.000	obv historie
Totaal operationele kosten	736	14.376	27.241	68.131	49.165	45.920	67.000	
Afschrijving- en onderhoudskosten								
Afschrijvingskosten inventaris stichting	0	2.294	6.727	7.331	7.451	0	7.500	obv historie
Afschrijvingskosten gemeente	0	0	0	75.000	74.621	54.216	54.200	obv historie
Onderhoudskosten	0	0	0	0	0	0	13.500	begrote dotatie voorziening groot onderhoud, mop wordt nog opgesteld
Totaal afschrijving- en onderhoudskosten	0	2.294	6.727	82.331	82.072	54.216	75.200	
Vermogenskosten								
Vermogenskosten	0	0	0	11.661	5.820	5.672	28.350	obv rente-omslag
Integrale kostprijs							170.550	

Opmerkingen

Voor de berekening van de integrale kostprijs zijn de relevante kosten die door de stichting Biosintrum en de gemeente zijn gemaakt samengenomen voor de instandhouding van het gebouw.

De cijfers voor het boekjaar 2023 zijn de kosten van de gemeente, verantwoord tot halverweg juli 2023.

Cijfers van de stichting zijn niet beschikbaar op dit moment.

De meerjarenonderhoudsplanning wordt in 2023 opgesteld.

Miv 2023 wordt de afschrijving van de investering obv de componentenmethode gedaan. Zie tabblad 'afschrijving'.

Op het tabblad 'klad' staan de verwijzingen waar de diverse bedragen vandaan zijn gehaald.