

College van Beroep voor het bedrijfsleven
Procedurenr. Awb 09/376 Sz
29 mei 2009

AANVULLEND BEROEPSCHRIFT

Namens

- 1. Tele2 Nederland B.V.**
- 2. BBned N.V.**
- 3. BT Nederland N.V.**
- 4. COLT Telecom B.V.**
- 5. Online Breedband B.V.**
- 6. Priority Telecom Netherlands B.V.**
- 7. Verizon Nederland B.V.**
- 8. Easynet Nederland B.V.**

(verenigd in de Associatie van Competitieve Telecomoperators)

Hierna te noemen: Partijen

Gemachtigde: mr. P. Burger

Inzake: Wholesale price cap besluit periodieke tarieven huisvesting co-locatie van de Onafhankelijke Post en Telecommunicatie Autoriteit (OPTA) d.d. 30 januari 2009 (kenmerk OPTA/AM/2009/200012)

Inleiding en samenvatting	3
Feitelijk kader	5
Gronden van beroep	6
1 Formele grieven	6
1.1 <i>OPTA heeft door KPN gehanteerde kosten die ten grondslag liggen aan het door OPTA goedgekeurde tarief ten onrechte niet aan Partijen bekend gemaakt</i>	<i>6</i>
2 EDC Systeem ongeschikt voor vaststellen vierkante metertarieven	8
2.1 <i>OPTA heeft ten onrechte de EDC systematiek gebruikt om de huurtarieven vast te stellen.....</i>	<i>8</i>
3 aanpassing Keuzes binnen EDC en onvoldoende controle input KPN....	15
3.1 <i>Waardestijging gebouwen / terreinen ten onrechte niet toegerekend aan collocatie.....</i>	<i>15</i>
3.2 <i>De door KPN opgevoerde afschrijvingen en vermogenskosten vertegenwoordigen geen daadwerkelijk door KPN gemaakte kosten</i>	<i>17</i>
3.3 <i>Onvoldoende onderzoek naar buitensporige operationele kosten.....</i>	<i>20</i>
4 benchmark / Efficiëntietoets	26
4.1 <i>OPTA heeft ten onrechte een onjuiste efficiëntieanalyse uitgevoerd door zonder nadere motivering aan te sluiten bij de CEA.....</i>	<i>27</i>
4.2 <i>OPTA heeft de door Partijen aangedragen benchmarks ten onrechte als “niet vergelijkbaar” afgedaan en daarmee de door KPN opgevoerde kosten en de uitkomst van de kostentoe rekening niet onderworpen aan een efficiëntieanalyse en een benchmark.....</i>	<i>29</i>
5 Footprintfactor.....	34
6 SEV.....	35
7 Overige grieven	37
7.1 <i>OPTA heeft bij de bepaling van het kostengeoriënteerde tarief ten onrechte geen rekening gehouden met de geografische ligging of locatie van gebouwen.....</i>	<i>37</i>
Conclusie	38

INLEIDING EN SAMENVATTING

- 1 Bij inleidend beroepschrift d.d. 11 maart 2009 hebben Partijen op nader aan te voeren gronden beroep aangetekend tegen het “Wholesale price cap besluit periodieke tarieven huisvesting collocatie” van OPTA d.d. 30 januari 2009 met kenmerk OPTA/AM/2009/200012 (hierna: bestreden besluit).
- 2 Bij brief van 20 april 2009 heeft uw College aan Partijen een termijn gegund tot en met 29 mei 2009 voor het aanvullen van de gronden van beroep. Door middel van dit aanvullend beroepschrift voldoe ik namens Partijen tijdig aan dat verzoek.
- 3 Het bestreden besluit betreft een sterk verlaat uitvoeringsbesluit van de in december 2005 door OPTA bekend gemaakt marktanalysebesluiten ontbundelde toegang, huurlijnen, gespreksopbouw, gespreksdoorgifte en gespreksafgifte (hierna: Marktanalysebesluiten 2005).¹ In al die besluiten heeft OPTA het verlenen van collocatie als onderdeel van de toegangsverplichting (bijbehorende faciliteit) opgelegd. Voor die collocatie (en overige vormen van toegang) diende KPN op basis van voornoemde besluiten kostengeoriënteerde tarieven te hanteren door middel van een (kostengeoriënteerd) prijsplafond.
- 4 De daadwerkelijke prijsplafonds en de nadere invulling van de norm kostenoriëntatie heeft in eerste instantie plaatsgevonden in het WPC-besluit van OPTA van 27 september 2006 met kenmerk OPTA/TN/2006/201811. Voor Collocatie bestaat dat tarief uit een eenmalige vergoeding, een huisvestingscomponent (vierkante meter tarieven voor het gebruik van de ruimte) en een vierkante metertarief voor gezamenlijke en projectkosten. In het WPC-besluit van 27 september 2006 heeft OPTA de besluitvorming over het huisvestingstarief aangehouden omdat uw College in de uitspraak van 13 juli 2006 de eerder door OPTA (voor de marktanalyses) in een geschilbesluit vastgestelde huisvestingskosten had vernietigd.²
- 5 In het bestreden besluit heeft OPTA alsnog de vierkante meter tarieven voor collocatie zoals die gelden vanaf april 2006 vastgesteld.³ Partijen zijn sedert eind 2006 in overleg met OPTA over de correcte invulling van de kostenoriëntatienorm voor vierkante meters voor collocatie. Voor zover de in deze periode tussen Partijen en OPTA uitgewisselde correspondentie niet door OPTA in de onderhavige procedure als op de zaak betrekking hebbende stukken wordt overgelegd, zullen Partijen dat in deze procedure alsnog doen.

1 www.opta.nl. Zie als voorbeeld Besluit marktanalyse Wholesale ontbundelde toegang d.d. 21 december 2005, kenmerk OPTA/BO/2005/203431 te vinden op www.opta.nl

2 Uitspraak van 13 juli 2006 in de zaken AWB 05/701, 05/708 en 05/709 S2, BaByXL/KPN, IJN: AY3821.

3 Welliswaar heeft OPTA inmiddels nieuwe marktanalysebesluiten genomen maar nog geen nieuw WPC besluit zodat de in het bestreden besluit vastgestelde tarieven nog steeds als overgangstarieven gelden.

- 6 Voornoemde vaststelling van de vierkante metertarieven voor huisvesting is volgens Partijen om meerdere redenen onrechtmatig. Het enkele feit dat het door OPTA vastgestelde tarief vijf keer hoger is dan het vierkante metertarief voor vergelijkbare ruimtes zoals die in een situatie van volledige concurrentie tot stand komt is reeds een aanwijzing dat de nu vastgestelde tarieven onrechtmatig zijn. Zoals uw College bekend waren de overgangstarieven gebaseerd op de in de Tiscali-procedure (voorheen BaByXL) uitgevoerde *benchmark* van commerciële huurtarieven voor vergelijkbare bedrijfsruimten. De aldus vastgestelde marktprijs was 115,51 per footprint (58 Euro per vierkante meter). In het bestreden besluit stelt OPTA KPN in staat om een tarief van maar liefst 580 Euro per footprint (**290** Euro per vierkante meter) te vragen. Dat is feitelijk de kale huurprijs. Daarbij dient dan nog eens bedacht worden dat daar nog **bijkomen** de project- en gezamenlijke kosten die OPTA in het WPC besluit van 27 september 2006 op 351 euro per footprint heeft vastgesteld (hetgeen neerkomt op 175 euro per vierkante meter). In totaal betalen partijen aan vierkante metervergoeding per juli 2006: 931 euro per footprint hetgeen neerkomt op **465** euro per vierkante meter. De eenmalige tarieven bedragen 44.000 euro per configuratie) De enkele stelling van OPTA dat het door haar voorgestelde tarief nu eenmaal voortvloeit uit het EDC-model is onder die omstandigheden volstrekt onvoldoende. Een en ander zal hierna nog nader worden toegelicht.
- 7 Meer specifieke zijn Partijen van mening:
- dat OPTA ten onrechte de door KPN (en nadien) OPTA aan het tarief ten grondslag gelegde kosten – en meer in het bijzonder de vermogenskosten, afschrijvingen, OPEX – voor Partijen als vertrouwelijk heeft aangemerkt. KPN had de vertrouwelijkheid van die cijfers – in ieder geval ten aanzien van Partijen – in 2006 reeds prijsgegeven;
 - dat de door OPTA toegepaste EDC-methode met alle daarbij behorende kunstmatige ingrepen (zoals “current cost accounting”) niet geschikt is om vierkante meter tarieven voor onroerend goed vast te stellen (want daar gaat het uitsluitend om in het bestreden besluit);
 - dat als EDC al toegepast had kunnen worden, in dat systeem in verband met en gezien de aard van deze specifieke dienstverlening aanpassingen gedaan hadden moeten worden. De nu door OPTA toegepaste systematiek leidt tot tarieven die niets te maken hebben met de daadwerkelijke kosten die KPN maakt voor de verhuurde vierkante meters voor collocatie. Het vaststellen van tarieven op basis van de daadwerkelijke kosten is nadrukkelijk de opdracht geweest van uw College aan OPTA in uw uitspraak in hoger beroep van 13 juli 2006.⁴ Zo leidt de door OPTA gehanteerde systematiek er bijvoorbeeld toe dat de waardeinstijging van het onderhavige onroerend goed tot een substantiële verhoging van de vermogenskosten die KPN in rekening mag brengen terwijl een waardeinstijging in werkelijk

4 CBB 13 juli 2006, LJN AY3821.

heid helemaal niet leidt tot hogere kapitaallasten voor KPN (maar juist tot een vermindering van de kosten vanwege de toekomstige hogere opbrengst);

- dat OPTA ten onrechte is afgeweken van het uitgangspunt en doel van de aan KPN in de Marktanalysebesluiten 2005 opgelegde tariefregulering, te weten dat daarmee tarieven worden vastgesteld die op een normaal concurrerende markt tot stand zouden zijn gekomen. In randnummer 423 van het Marktanalysebesluit ULL 2005⁵ formuleerde OPTA dat in algemene zin als volgt:

Het opleggen van een verplichting tot tariefregulering bewerkstelligt dat KPN tarieven hanteert die ook tot stand zouden zijn gekomen in een situatie van effectieve concurrentie op de markt voor ontbundelde toegang.

- dat OPTA de uitkomst (EDC-tarief) – die zoals gezegd in geen enkele verhouding staat tot de tarieven die in een concurrerende omgeving tot stand komen – had moeten toetsen door middel van efficiëntieanalyse. Daarvoor had OPTA niet de eerder uitgevoerde Competitieve Efficiëntie Analyse (CEA, vergelijking/benchmark met US Leccs) moeten gebruiken, maar had OPTA een op vierkante meter huurtarieven toegespitste *benchmark* moeten worden uitgevoerd (en die door Partijen ook is aangedragen). In ieder geval heeft OPTA niet enkel kunnen verwijzen naar de door NERA uitgevoerde CEA;
- dat OPTA onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de vaststelling (taxatie) door of namens KPN van de gemiddelde waarde van het voor collocatie gebruikt onroerend goed en de representativiteit van die taxaties;
- dat OPTA een te hoge footprintfactor heeft vastgesteld;
- dat OPTA in het bestreden besluit ten onrechte heeft bepaald dat KPN alsnog kosten voor de zogenoemde systeem gebonden elektriciteitsvoorzieningen (SEV) in rekening mag brengen aan afnemers van collocatie.

FEITELIJK KADER

- 8 Zoals hiervoor al is aangegeven heeft er voorafgaand aan het bestreden besluit intensief overleg met OPTA plaatsgevonden over de invulling van de norm kostenoriëntatie naar aanleiding van de Tiscali uitspraak van uw College van 13 juli 2006. Dat proces is door OPTA beschreven in paragraaf 3 van het bestreden besluit. Partijen verwijzen daar korthedshalve naar.

⁵ Besluit marktanalyse Wholesale ontbundelde toegang d.d. 21 december 2005, kenmerk OP-TA/BO/2005/203431 te vinden op www.opta.nl

- 9 In het kader van deze voorbereiding zijn door Partijen verschillende brieven en naar OPTA gestuurd waarbij tevens relevante stukken zijn overgelegd. Een overzicht van die correspondentie is te vinden in randnummer 3 van de zienswijze van Partijen op het Ontwerpbesluit van 23 september 2008. Zowel deze zienswijze als de genoemde correspondentie zijn in deze beroepsprocedure aan te merken als op de zaak betrekking hebbende stukken zodat deze door OPTA zullen moeten worden overgelegd.
- 10 Partijen achten het noodzakelijk dat uw College een beeld krijgt van het soort panden en ruimten voor collocatie waar het in deze procedure om gaat. Zij zullen op een later moment om die reden nog een beschrijving van de verschillende panden geven (zie daarvoor overigens ook het hierna nog te bespreken rapport van Fakton) met daarbij behorende foto's om een en ander te visualiseren.

GRONDEN VAN BEROEP

- 11 Hieronder zullen partijen de gronden van beroep nader toelichten.

1 FORMELE GRIEVEN

1.1 OPTA heeft door KPN gehanteerde kosten die ten grondslag liggen aan het door OPTA goedgekeurde tarief ten onrechte niet aan Partijen bekend gemaakt

- 12 Een formele – doch belangrijke – grief van Partijen is het feit dat OPTA in het bestreden besluit noch in andere correspondentie met Partijen bekend heeft gemaakt welke kosten door KPN (en OPTA) in annex 23B precies zijn gehanteerd ter bepaling van het huisvestingstarief (vierkante metertarief).
- 13 In randnummer 46 van het bestreden besluit wordt verwezen naar Annex 18s ("Collocatie, MDF, ICA en ILL Huisvesting Periodieke vergoedingen 2006-2008") en annex 23B ("Collocatie MDF, ICA en ILL Huisvesting, Periodieke vergoeding 2000-2005") behorend bij het WPC-I systeem. Deze annexen – waar het bestreden besluit op is gebaseerd – zijn in openbare vorm (zonder cijfers) gepubliceerd op de website van KPN.⁶ Beide annexen worden als **productie 1** overgelegd. Uit deze stukken alsmede uit randnummer 54 van het bestreden besluit is af te leiden dat het vierkante metertarief bestaat uit de volgende vier kostencomponenten: Vermogenskosten, afschrijvingen, Operationele kosten (OPEX) en Interest on receivables (IOR). In randnummer 56 van het bestreden besluit wordt vervolgens alleen de optelsom van deze vier kostenposten gegeven (huisvestingstarief per vierkante meter), te weten 290 Euro per april 2006 (aflopend tot 261 euro per 1 juli 2008). Hoe dat vierkante metertarief verdeeld is over de vier verschillende kostenposten, volgt niet uit het bestreden besluit.

⁶ Zie voetnoot 22 bestreden besluit. www.kpn-wholesale.nl.

- 14 Het is Partijen bekend dat cijfermateriaal in de EDC stukken van KPN normaal gesproken door OPTA – op verzoek van KPN – als vertrouwelijk worden behandeld. In dit geval had daar echter een uitzondering op moeten worden gemaakt nu KPN zelf reeds voorafgaand aan het bestreden besluit (in een eerder stadium van de voorfase) te kennen heeft gegeven de in annex 23B opgenomen cijfers behorend bij voornoemde vier kostenposten ten opzichte van Partijen in ieder geval niet als vertrouwelijk te beschouwen. In het kader van de hiervoor onder het feitelijk kader al genoemde ronde tafel bijeenkomst op 1 december 2006 heeft KPN namelijk besloten die informatie gewoon bekend te maken en de volgende informatie uit Annex 23B met partijen gedeeld. Als **productie 2** wordt overgelegd de uitnodiging van OPTA d.d. 28 november 2006 voor voornoemde ronde tafel bijeenkomst waarmee OPTA (met goedkeuring van KPN) als bijlage de volgende informatie aan Partijen bekend heeft gemaakt:

Additionele informatie behorende bij de openbare versie van Annex 23B

Het cijfermateriaal in de EDC annexen van KPN zijn bedrijfsvertrouwelijk. Dit geldt ook voor het cijfermateriaal in Annex 23B. Vanwege het bijzondere karakter van dit dossier is KPN éénmalig bereid om voor bepaalde gegevens een uitzondering te maken teneinde de ronde tafel met marktpartijen te faciliteren:

Tabellen uit Annex 23B:

	2000	2001	2002	2003
Vermogenskosten Per m2	145	145	169	178
Afschrijvingen per m2	64	77	74	115
OPEX per m2	114	117	113	114
IOR	7	7	8	8
Totaal	330	346	364	414

Tabel 1. Kostprijs Collocatie huisvesting per vierkante meter (in Euro's per jaar)

	2000 - 2003
Verlichting, verwarming en water	0
Schoonmaak	10
Beveiliging en bewaking	20
Onderhoud gebouwen	28
Verbouwingen	7
Asbest verwijderen en milieu	0
Grond- en waterschapslasten	4
Verzekeringspremie	1
Overige huisvestingslasten	4
Organisatiekosten SU TG	23
Besturing en ondersteuning OVN	17
Totaal Operationele Huisvestingskosten	114

Tabel 6. Gemiddelde operationele huisvestingskosten technische ruimten per vierkante meter (in Euro's per jaar)

- 15 Uit die bijlage volgt dat KPN heeft aangegeven “vanwege het bijzondere karakter van dit dossier” bereid te zijn om voor deze gegevens een uitzondering te maken op de bedrijfsvertrouwelijkheid. Niet valt in te zien waarom in ieder geval deze gegevens (vermogenskosten, afschrijvingen, OPEX en IOR) in latere fase van de procedure opeens wel als vertrouwelijk kwalificeren. OPTA heeft dat ook niet gemotiveerd. Partijen verzoeken uw College dan ook in het kader van de nog uit te voeren beoordeling van de vertrouwelijkheid van de door OPTA nog over te leggen stukken op basis van artikel 8:29 Awb, voornoemde informatie niet als

bedrijfsvertrouwelijk voor partijen te kwalificeren (en een beroep daarop door OPTA af te wijzen).

- 16 Hoewel de uiteindelijke tarieven die OPTA heeft vastgesteld niet identiek zijn aan die in dit voorstel van KPN (ze zijn zelfs hoger nu OPTA KPN ook nog eens toestaat de zogenoemde en hierna nog te bespreken SEV kosten mee te nemen), gaan Partijen – zolang zij de uiteindelijk door OPTA gebruikte cijfers niet kennen – uit van de verdeling van de kosten over de vier posten zoals hiervoor is weergegeven. Concreet betekent dit dat grootste kostenpost – tussen de 40-45 % van het vierkante metertarief – uit vermogenskosten bestaat, gevolg door operationele kosten (114 Euro) die 30-35% van het vierkante metertarief beslaat. De post afschrijvingen neemt in de jaren van voornoemd overzicht (2000-2003) in omvang toe (van 64 naar 115 euro, bijna een verdubbeling) en maakt uiteindelijk in 2003 28% van het tarief per vierkante meter uit. De vierde post – interests on receivable (IOR, vermogenskosten over de aan andere aanbidders gefactureerde bedragen) is – ten opzichte van de andere drie kostenposten – te verwaarlozen.
- 17 Verder wordt uit voornoemde stukken duidelijk dat de operationele kosten voornamelijk uit schoonmaak, beveiliging, bewaking, onderhoud, verbouwingen en personele lasten (KPN SU TG en OVN, zie hierna grief 3.3) bestaan. De (enorme) vermogenskosten zijn het product van de vermogenskostenvoet (WACC) en de netto boekwaarde van de vaste activa gebaseerd op basis van current costing.

2 EDC SYSTEEM ONGESCHIKT VOOR VASTSTELLEN VIERKANTE METERTARIEVEN

2.1 OPTA heeft ten onrechte de EDC systematiek gebruikt om de huurtarieven vast te stellen

- 18 Partijen zijn primair van mening dat OPTA ten onrechte de EDC systematiek heeft gebruikt voor het vaststellen van vierkante meter tarieven voor collocatie.

Subsidiar (zie volgende grieven) geldt dat ook als EDC wel gebruikt had kunnen worden, er als gevolg van de specifieke dienst waar het hier over gaat, op sommige punten van de standaard systematiek had moeten worden afgeweken.

- 19 Daartoe is van belang dat uit de EDC systematiek zoals die door OPTA is gehanteerd tarieven voortkomen die geen relatie hebben met de daadwerkelijke kosten die KPN heeft en maakt voor collocatieverhuur. Dat is in strijd met hetgeen uw College in de voornoemde uitspraak van 13 juli 2006 in de Tiscali procedure heeft gesteld:⁷

⁷ LJN AY3821

Het College kan uit de van toepassing zijnde regelgeving voor KPN als aanbieder van toegang tot het aansluitnetwerk, voor zover hier van belang, geen andere verplichting afleiden dan dat zij, behoudens een redelijke rendementsopslag, een collocatietarief rekent dat niet hoger is dan de kosten die zij voor deze dienst daadwerkelijk maakt. [onderstreping gemachtigde]

Dat OPTA kennelijk meent dat de in de boeken van KPN opgenomen afschrijvings- en vermogenskosten van het onroerend goed waarin zich de collocatieruimten bevinden niet de werkelijke kosten weergeven, betekent evenwel niet dat OPTA onmogelijk de daadwerkelijk door KPN gemaakte kosten kan vaststellen. Evenmin vormt deze moeilijkheid zonder meer een reden om een eigen maatstaf in de vorm van een zogenaamde benchmark te hanteren. Gesteld noch gebleken is dat het voor OPTA onoverkomelijke bezwaren oplevert te onderzoeken welke kosten KPN heeft gemaakt en welke kosten op basis van het principe van kostenoriëntatie aan de geleverde dienst zouden moeten worden toegerekend.

- 20 OPTA dient – aldus uw College – vast te stellen welke kosten KPN daadwerkelijk voor collocatie maakt. Weliswaar zag die uitspraak op de situatie voorafgaand aan de Marktanalysebesluiten 2005, maar de norm kostenoriëntatie is op zichzelf niet veranderd met de Marktanalysebesluiten. Ook OPTA verwijst overigens in het bestreden besluit veelvuldig naar de uitspraak van uw College.
- 21 Partijen zijn van mening – en zullen dat in de hierna volgende grieven ook nog nader aantonen – dat de systematiek die OPTA aanhoudt – de EDC systematiek met daarin kunstmatige regulatoire keuzes zoals current cost accounting – nu juist niet leidt tot het bepalen van tarieven die de kosten reflecteren die KPN daadwerkelijk heeft.

EDC berekent niet daadwerkelijke kosten voor vierkante meters

- 22 Dat met het gebruik van de EDC systematiek de daadwerkelijke kosten van KPN voor collocatieverhuur (kale huur) niet kunnen worden vastgesteld, volgt ook uit hetgeen OPTA zelf in de hoger beroepsprocedure (Tiscali-procedure) heeft gesteld. In de uitspraak van uw College wordt het standpunt van OPTA als volgt verwoord:

6.2.2 De door KPN opgevoerde huisvestingskosten vallen uiteen in (1) operationele kosten die voor de huisvesting van KPN worden gemaakt, (2) afschrijvingskosten van de gebouwen en (3) vermogenskosten van gebouwen. De laatste twee posten heeft KPN gebaseerd op de afschrijvingskosten en de boekwaarde van haar gebouwen, zoals die in de boeken van KPN is opgenomen. Deze boekwaarde zegt echter weinig over de werkelijke huisvestingskosten, zodat een kostengeoriënteerd tarief niet zonder

meer kan worden gebaseerd op de door KPN in haar boeken opgenomen kosten.

De door KPN voorgestane methode is niet geschikt om de kosten te bepalen. De boekwaarde van de gebouwen van KPN geeft een vertekend beeld, doordat in deze gebouwen toegang tot het aansluitnet verkregen kan worden. Daarnaast weerspiegelt de boekwaarde van een gebouw mede de waarde van de ingerichte ruimte.

KPN beroept zich op de gemiddelde afschrijvings- en vermogenskosten voor al haar gebouwen. In die kosten is ook de waarde van de ingerichte ruimte meegenomen. Voor collocatie zullen die kosten veel lager liggen, omdat de inrichtingskosten al in andere tarieven verdisconteerd zijn. De besluiten over het eenmalige tarief hebben formele rechtskracht gekregen, waarmee slechts de afschrijvings- en vermogenskosten van de kale ruimte overblijven. De kosten van die kale ruimte kunnen niet uit de boeken van KPN worden afgeleid, omdat daarin als gezegd de kosten van de ingerichte ruimte zijn opgenomen.

- 23 Uit de uitspraak van uw College in de Tiscali procedure volgt ook niet - zoals OPTA lijkt te veronderstellen - dat OPTA naar aanleiding van die uitspraak verplicht is de EDC-methodiek te gaan gebruiken (in plaats van een benchmark), in tegendeel. Uw College heeft alleen aangegeven dat de door OPTA (toen nog) aangevoerde beperkingen van EDC er niet aan in de weg staan om toch de daadwerkelijke kosten vast te stellen (bijvoorbeeld door een heel ander systeem waarbij wel naar de kostprijs wordt gekeken):

Het College kan uit de van toepassing zijnde regelgeving voor KPN als aanbieder van toegang tot het aansluitnetwerk, voorzover hier van belang, geen andere verplichting afleiden dan dat zij, behoudens een redelijke rendementsopslag, een collocatietarief rekent dat niet hoger is dan de kosten die zij voor deze dienst daadwerkelijk maakt.

[..]

Waarom OPTA blijkens de Richtsnoeren ervoor heeft gekozen niet een kostengeoriënteerd tarief vast te stellen op basis van de door KPN opgevoerde kosten, maar de huisvestingscomponent van het collocatietarief te relateren aan de marktprijzen die gelden voor vergelijkbaar vastgoed, is niet uit het bestreden besluit op te maken. Blijkens de gedingstukken is de achterliggende gedachte dat OPTA kritiek heeft op de door KPN gepresenteerde tariefopbouw, waarbij de toerekening van de indirecte huisvestingskosten voor OPTA een probleem vormt. Dat OPTA kennelijk meent dat de in de boeken van KPN opgenomen afschrijvings- en vermogenskosten van het onroerend goed waarin zich de collocatieruimten bevinden niet de werkelijke kosten weergeven, betekent evenwel niet dat OPTA onmogelijk de daadwerkelijk door KPN gemaakte kosten kan vaststellen. [onderstreping gemachtigde] Evenmin vormt deze moeilijkheid zonder

meer een reden om een eigen maatstaf in de vorm van een zogenaamde benchmark te hanteren. Gesteld noch gebleken is dat het voor OPTA onoverkomelijke bezwaren oplevert te onderzoeken welke kosten KPN heeft gemaakt en welke kosten op basis van het principe van kostenoriëntatie aan de geleverde dienst zouden moeten worden toegerekend.

- 24 OPTA heeft in die procedure dus zelf aangegeven dat met de boekhoudkundige methode de daadwerkelijke kosten niet kunnen worden vastgesteld, onder andere omdat de in de boeken van KPN opgenomen vermogens- en afschrijvingskosten niet de werkelijke kosten weergeven. Dat laatste is één van de hoofdgraven in deze procedure (!). Aan dat door OPTA zelf vastgestelde feit is nadien niets veranderd. Toch neemt OPTA in het bestreden besluit gewoon de boekhoudkundige methode (met daarin ook naar eigen zeggen niet de daadwerkelijke afschrijvings en vermogenskosten van het onroerend goed) tot uitgangspunt. Dat is onbegrijpelijk en onjuist.
- 25 Het door OPTA gehanteerde EDC-systeem biedt voor KPN inderdaad allerlei mogelijkheden om kosten op te voeren die er – zoals hierna nog meer specifiek aan de orde zal komen – in werkelijkheid (en daar gaat het om) niet zijn. Een goed voorbeeld zijn de (ook eerder zelf door OPTA genoemde) in werkelijkheid niet bestaande enorme vermogenskosten (zie hierna ook grief 3.2 (en daarin genoemde subgrief over vermogenskosten) die door KPN worden opgevoerd (40-45% van de huisvestingskosten) die ook nog eens substantieel stijgen 145-178 euro per vierkante meter in 2000 – 2003).⁸ Dat laatste geldt ook voor de afschrijvingen die zoals gezegd in 3 jaar bijna verdubbelen (64-115 Euro), terwijl er in werkelijkheid natuurlijk niets aan deze kosten is veranderd in 3 jaar (in ieder geval niet een verdubbeling van de kosten). Men hoeft dus geen deskundige te zijn om te begrijpen dat in dat geval geen sprake kan zijn van daadwerkelijke kosten.
- 26 Als daarbij nog bedacht wordt dat het onroerend goed waar het in casu om gaat – gezien de leeftijd – waarschijnlijk feitelijk grotendeels is afgeschreven en het bovendien gaat om een bijzondere *asset* die zonder cost of captial (vermogenskosten) alleen maar meer waard is geworden, wordt duidelijk dat niet is gebleken dat de door KPN opgevoerde stijging van vermogenskosten is gebaseerd op daadwerkelijke onderliggende kosten.. Maar die waardevermeerdering leidt er in het EDC systeem wel toe dat Partijen meer moeten gaan betalen (zie hierna grief 3.2).
- 27 Hetzelfde geldt overigens voor de operationele kosten. Zoals hierna nog aan de orde zal komen zijn de operationele kosten – feitelijk de beheerskosten – normaal gesproken 5-10% van het tarief. Dat volgt uit een hierna nog te bespreken rapport van Zadelhoff. Bij KPN is dat bijna 30%. Zie ook hierna grief 3.3 (en

⁸ Zoals hierna in grief 3 nog aan de orde zal komen zijn de vermogenskosten fictief en het gevolg van kunstmatige theoretische ingrepen die met de werkelijke kosten niets van doen hebben.

daarin opgenomen subgrievens) waar meer in detail op de door KPN opgegeven operationele kosten wordt ingegaan. Hier is van belang dat dit enkele feit voor OPTA reeds aanleiding had moeten zijn dat het EDC systeem geen correct systeem is om vierkante metertarieven te bepalen.

- 28 Tenslotte geldt dat ook de door Partijen overgelegde benchmarks (die hierna in de grieven in hoofdstuk 4 van dit beroepschrift nog verder aan de orde komen) uitwijzen dat het resultaat van de door OPTA gehanteerde EDC methode in geen enkele verhouding staat tot vierkante metertarieven zoals die in een (wel) concurrerende markt tot stand komen. Ook dat had zonder meer een reden moeten zijn voor OPTA om de EDC-systematiek niet te passen.

Kostprijsdekkende methode

- 29 Het is om die reden dat Partijen in de voorfase - en zij doen dat thans weer - een deskundige hebben ingeschakeld, te weten Fakton, die Partijen op verzoek heeft geadviseerd over de wel gangbare methode om huurtarieven voor collocatieruimtes vast te stellen (op basis van daadwerkelijke kosten). Het rapport van Fakton van 13 december 2006 wordt overgelegd als **productie 3**. Recentelijk heeft Fakton een tweede rapport/opinie uitgebracht waarin - naar aanleiding van het bestreden besluit - een aanvullende opinie van deze deskundige is opgenomen (**productie 4 (wordt nog overgelegd)**). Fakton legt in deze rapportages uit dat met een boekhoudkundige methode zoals EDC (en ingevuld door OPTA) geen tarieven voor collocatiehuur kunnen worden vastgesteld die een weergave zijn van de feitelijke kosten en opbrengsten (rekening houdend met een waardestijging). Ook als men de current cost accounting methode hanteert (zoals in het bestreden besluit) komt het systeem niet tot de feitelijke kosten, omdat - zoals toegelicht in het rapport 2009 - KPN wel hogere vermogenskosten rekent (die er niet zijn) maar de waardewinst niet doorberekent in de huur. Uit de rapportages volgt dat de feitelijke (en dus daadwerkelijke kosten) het beste kunnen worden vastgesteld door middel van de zogenoemde kostprijsdekkende methode.
- 30 Kort gezegd wordt bij de kostprijsdekkende huur methode (die veel wordt toegepast in de huurpraktijk) de vervangingswaarde van het gebouw gehanteerd. De berekening van de huurwaarde geschiedt door te stellen dat constante waarde van de huren gelijk is aan de investering plus de contante waarde van alle toekomstige kosten minus de contante waarde van de restwaarde. Zie pagina 3 van het rapport van 13 december 2006. Uitgaand van een normaal rendement voor de belegger en rekening houdend met de exploitatiekosten wordt alsdan voor de aanstaande huurperiode de huur berekend. Hierbij wordt rekening gehouden met een eventuele veroudering. De huur wordt ieder jaar verhoogd met de CPI. Belangrijk verschil met de EDC methode is dat hiermee in de huurprijs rekening wordt gehouden met de restwaarde van het gebouw. In de door OPTA gehanteerde methode is dat niet het geval en leidt restwaarde uitsluitend tot meer vermogenskosten (zie ook hierna).

- 31 Fakton geeft aan dat het grote voordeel van deze methode (ook) is dat eenmalig de huur wordt vastgesteld op basis van de vervangingswaarde en deze daarna jaarlijks verhoogd. Er wordt dus een normaal huurcontract gesloten zonder tussentijdse ingewikkelde berekeningen. Het enige dat nodig is, is dat aan het begin van de huurovereenkomst de vervangingswaarde en redelijke exploitatiekosten worden vastgesteld. De methode is bovendien eenvoudig toe te passen met terugwerkende kracht.
- 32 OPTA is in het bestreden besluit ten onrechte aan deze methode – waarmee wel de daadwerkelijke kosten kunnen worden vastgesteld – voorbij gegaan. Het verweer van OPTA in het bestreden besluit tegen voornoemde stellingen van Partijen en de door Fakton beschreven gangbare berekeningsmethode van huurprijzen kan om meerdere redenen geen stand houden.
- In de eerste plaats stelt OPTA in randnummer 66 dat de EDC systematiek is vastgelegd in Marktanalysebesluiten 2005 en de daarbij behorende tarief annexen. OPTA “merkt op” dat Partijen hun beroep tegen de WPC-methodiek (waaronder de EDC systematiek) zoals opgenomen in deze marktanalysebesluiten hebben ingetrokken en voorts geen beroep hebben aangetekend tegen het WPC-besluit van 27 september 2006. OPTA lijkt zich derhalve te beroepen op de formele rechtskracht van de Marktanalysebesluiten 2005. Met dat standpunt gaat OPTA echter voorbij aan het feit dat Partijen hun beroep tegen de Marktanalysebesluiten 2005 ten aanzien van de WPC-systematiek destijds hebben ingetrokken naar aanleiding van het tot stand komen van een minnelijke regeling met KPN over de voicetarieven. Los van het feit dat die schikking niet zag op collocatie huisvestingstarieven, weet OPTA heel goed dat Partijen destijds uitdrukkelijk hun rechtspositie ten aanzien van de bezwaren tegen de EDC-systematiek in eventuele toekomstige procedures niet hebben willen prijsgeven. In dat kader is met de advocaat van OPTA nadrukkelijk afgesproken dat de intrekking niet in toekomstige procedures aan hen zou worden tegengeworpen (zie mailbericht van Landsadvocaat, opgenomen in randnummer 14 zienswijze ACT van 23 september 2008). Gelet op die toezegging kan in OPTA in redelijkheid thans niet het verweer voeren dat Partijen het beroep tegen de Marktanalysebesluiten 2005 ten aanzien van WPC hebben ingetrokken.

Belangrijker nog is dat OPTA uiteraard de mogelijkheid en plicht heeft om af te wijken van de door haar in de marktanalysebesluiten opgenomen EDC-systematiek indien de toepassing daarvan tot onevenredige uitkomsten leidt of als er methodes zijn waarmee de daadwerkelijke kosten beter vastgesteld kunnen worden. In randnummer 69 bestreden besluit stelt OPTA in dat kader zelf terecht:

Het college vindt dat een aanpassing van de voorschriften over tariefregulering in de marktbesluiten alleen gewenst is als dit leidt tot een betere uitwerking van kostenoriëntatie.

In tegenstelling tot hetgeen OPTA meent, leidt de kostprijsdekkende methode tot een veel betere uitwerking van kostenoriëntatie omdat met die methode – veel meer dan bij EDC – een tarief kan worden vastgesteld op basis van de kosten die KPN daadwerkelijk maakt voor collocatie en die dus in de verhuurprijs terug moeten komen. Bovendien leidt toepassing van de kostprijsdekkende methode tot tarieven die aansluiten bij huurtarieven die tot stand komen in een competitieve omgeving (een van de doelstellingen van kostenoriëntatie zoals hiervoor in de inleiding als is toegelicht (zie citaat uit ULL marktanalyse 2005 in randnummer 7 van dit beroepschrift). De tarieven die OPTA thans heeft vastgesteld liggen daar honderden procenten van af en staan daarmee in geen enkele verhouding tot daadwerkelijk kostengeoriënteerde tarieven .

- In de tweede plaats wijst OPTA op het feit dat zij – op grond van de uitspraak van uw College in de Tiscali procedure – de tarieven op werkelijke kosten van KPN moet baseren, hetgeen volgens OPTA door het EDC systeem gebeurt. Zoals hiervoor al is aangegeven – en hierna ook nog aan de orde komt – volgen uit het EDC systeem zoals door OPTA toegepast niet de daadwerkelijke kosten van KPN en volgt uit de uitspraak van uw College geenszins dat OPTA de EDC methode moet gebruiken. Sterker nog, uit die uitspraak volgt dat OPTA de daadwerkelijke kosten moet vaststellen en voorts dat OPTA zelf heeft aangegeven dat de boekhouding van KPN daarvoor geen goede maatstaf is gezien de vermogenskosten en afschrijvingen die niet de werkelijke kosten weerspiegelen. .
- In de derde plaats stelt OPTA dat de kostprijsdekkende methode geen voordelen biedt boven de EDC-methode. Die stelling wordt echter niet verder onderbouwd en reeds om die reden is het bestreden besluit onvoldoende gemotiveerd. Zoals uit het Fakton rapport blijkt heeft de kostprijsdekkende methode tot groot voordeel boven EDC dat daarmee wel de daadwerkelijke kosten van KPN voor de collocatiehuur bepaald kunnen worden, rekening houdend met onder andere de restwaarde van de gebouwen. Ook de nadelen die OPTA in het bestreden besluit (als enige) noemt – te weten de administratieve lasten en onzekerheden (zie randnummer 6g bestreden besluit) – zijn niet alleen onjuist maar ook geen reden om deze methode niet te gebruiken. OPTA geeft in dat kader aan dat bij de kostprijsdekkende methode de kasstromen uit het verleden (investeringen en operationele kosten) vanaf het moment van aanschaf en de toekomstige kasstromen tot het moment van afstoting ingeschat moeten worden. Dat argument snijdt echter geen hout. Het enkele feit dat deze methode zeer gebruikelijk is in de vastgoedpraktijk geeft reeds aan dat deze inschattingen (voor de toekomst) uitstekend gemaakt kunnen worden. Ook onderzoek naar de investeringen in het verleden is geen ingewikkelde exercitie zoals OPTA wil doen geloven.
- Tenslotte is ook de stelling van OPTA in randnummer 6g van het bestreden besluit dat het gebruik van een andere methode voor collocatie huurtarieven een risico van dubbelrekening met zich brengt niet nader onderbouwd. Dat probleem is er overigens ook niet omdat ook bij de kostprijsdekkende methode de controle op eventuele dubbelrekeningen gewoon kan worden uitgevoerd.

- 33 De conclusie is dan ook dat OPTA geenszins heeft gemotiveerd waarom de kostprijsdekkende methode een betere methode is om daadwerkelijke kosten vast te stellen dan de EDC methodiek. Dat terwijl OPTA zelf in de Tiscali procedure heeft toegegeven dat deze laatste boekhoudkundige methode leidt tot het opvoeren van kosten (zoals vermogenskosten en afschrijvingen) die KPN in werkelijkheid niet heeft (en zodoende niet leidt tot het vaststellen van tarieven gebaseerd op de daadwerkelijke kosten (en opbrengsten).

3 AANPASSING KEUZES BINNEN EDC EN ONVOLDOENDE CONTROLLE INPUT KPN

- 34 Voor zover OPTA voor het vaststellen van de kale huurprijs (vierkante metertarieven, zonder het aanbrengen van voorzieningen) al gebruik heeft kunnen maken van de EDC systematiek, dan geldt dat een aantal specifieke (algemene) keuzes die OPTA in dit systeem (in alle door marktanalysebesluiten gereguleerde markten) maakt, voor het bepalen van het vierkante metertarief voor collocatie - gezien het specifieke karakter van de dienstverlening - had moeten worden aangepast. De nu door OPTA toegepaste systematiek leidt - zoals hiervoor al is aangegeven - tot tarieven die niets te maken hebben met de daadwerkelijke kosten die KPN maakt voor de verhuurde vierkante meters voor collocatie. Zo leidt de door OPTA gehanteerde systematiek er bijvoorbeeld toe dat de waarde-stijging van het onderhavige onroerend goed tot een substantiële verhoging van de vermogenskosten die KPN in rekening mag brengen terwijl een waarde-stijging in werkelijkheid helemaal niet leidt tot hogere kapitaallasten voor KPN (maar juist tot een vermindering van de kosten vanwege de toekomstige hogere opbrengsten).
- 35 Ten slotte heeft OPTA onvoldoende onderzoek verricht naar de input van de kosten - waaronder de operationele kosten - in het systeem.
- 36 Een en ander zal hieronder worden toegelicht.

3.1 Waardestijging gebouwen / terreinen ten onrechte niet toegerekend aan collocatie

- 37 In de eerste plaats heeft OPTA geen rekening gehouden met de bijzondere situatie die zich ten aanzien van collocatie voordoet, te weten dat de gebouwen (of de grond waarop die gebouwen staan) waarin collocatie door KPN wordt geleverd in de loop der jaren alleen maar meer waard zijn geworden. Een tweede bijzonderheid is dat een groot deel deze gebouwen - de MDF/nummer centrales - door KPN verkocht zullen worden (of dat inmiddels zijn) vanwege de uitfasering van het oude netwerk en de overstap naar ALL IP. Uit het derde kwartaalverslag 2005 van KPN blijkt dat de verkoopopbrengst van de nummercentrales 1 miljard Euro zal opleveren hetgeen - vergeleken bij de toenmalige boekwaarde van 600 miljoen Euro - een boekwinst van 400 miljoen Euro zal opleveren.. Het is vol-

gens Partijen logisch en consistent dat die waardeestijging en te maken winst of tot uitdrukking komt in de huurtarieven voor deze collocatieruimten.

- 38 OPTA heeft echter ten onrechte bij het bepalen van de huurprijs geen rekening gehouden met de waardeestijging (en dus de te behalen winst). Zoals hierna nog zal worden toegelicht, leidt die winst die KPN op deze gebouwen maakt of nog gaat maken tot additionele (vermogens)kosten voor Partijen. KPN zou in dat opzicht dus dubbel aan de waardeestijging van haar gebouwen gaan verdienen volgens de berekeningen van OPTA.
- 39 Ook Fakton geeft in haar rapportage/opinie 2009 aan dat bij een boekhoudkundige methode waar current cost accounting wordt gehanteerd de waardewinst als gevolg van de herwaardering er toe zou moeten leiden dat de huur lager wordt (hetgeen een eventuele stijging van vermogenskosten zou compenseren). Zie voornoemd rapport dat nog als productie 4 zal worden overgelegd. Vastgesteld moet echter worden dat deze waardeestijging / waardewinst niet ten goede komen aan de huurder.
- 40 Uit een antwoordbrief van KPN aan OPTA in de voorfase van 21 december 2006 **productie 5** blijkt dat KPN de boekwinst die zij behaalt op de verkoop van gebouwen uitsluitend als "negatieve kosten" toerekent aan ALL IP (in plaats van mee te nemen in de huisvestingscomponent van de collocatiekosten). De redenering is dat de verkoop geschiedt als gevolg van ALL IP en de opbrengst daar dus ook aan toegerekend moet worden. KPN stelt in deze brief:

Bij verkoop van een technisch gebouw wordt na de verkoop de boekwaarde van het betreffende pand afgeboekt tegen het corresponderende deel van de opbrengst. Het verschil van de totale opbrengst met de (afgeboekte) boekwaarde wordt als boekwinst c.q het boekverlies geboekt onder overige baten in de winst-en-verliesrekening. De boekwinst c.q het boekverlies wordt in de kostprijscalculatie niet meegenomen onder huisvestingskosten. Daar een causaal verband bestaat tussen de boekwinsten en het ALL IP-concept zijn de boekwinsten 2005 op technische panden als negatieve kosten toegewezen aan het ALL IP-portfolio.[..] Daar een causaal verband bestaat tussen de boekwinsten en de investeringen in ALL IP, worden de boekwinsten technische gebouwen in enig jaar, te beginnen in 2005, uitgesmeerd over 7 jaar, de geschatte levensduur van de bedrijfsmiddelen ALL IP (glas, behuizing en apparatuur).

- 41 Verder stelt KPN in een antwoordbrief aan OPTA van 10 januari 2007 **productie 6**:

Om verschillende redenen is er geen aanleiding om een eventuele boekwinst van de verkoop van gebouwen tot uitdrukking te laten komen in de kostprijs voor MDF. ICA en ILL huisvesting. Het is zeer onwaarschijnlijk dat er gedurende de resterende looptijd van de WPC, 2007 en 2008, ge-

bouwen ontruimd kunnen worden waarin momenteel collocatie wordt geleverd. Daarnaast wijs ik u erop dat OPTA in het WPC besluit van 27 september 2006 heeft aangegeven dat investeringen in ALL IP en eventuele boekwinsten gedurende de looptijd van de WPC met elkaar moeten worden verrekend. Hiervan mocht niet worden toegerekend aan MDF. Aangezien MDF collocatie in marktbesluit van 22 december 2006 als bijbehorende faciliteit bij MDF wordt gezien geldt bovenstaande bepaling ook voor MDF collocatie.

- 42 Partijen zijn van mening dat de winst op terreinen en gebouwen ten onrechte geen rol speelt bij het bepalen van de kostprijs voor collocatiehuur. Wanneer gekeken wordt naar de daadwerkelijke kosten op basis van de boekhouding van KPN, dan is het logisch en redelijk om de restwaarde / boekwinst in de kostprijs mee te nemen, bijvoorbeeld in de vorm van een negatieve afschrijving. Dat geldt voor zowel de gebouwen als de terreinen. Hierna zal nog worden toegelicht dat dit meenemen niet kan leiden tot additionele vermogenskosten, omdat die er eenvoudigweg niet zijn.
- 43 In het bestreden besluit stelt OPTA in randnummer 8o “dat KPN de restwaarde zoals die in de gecertificeerde jaarrekening wordt gehanteerd, ook toepast in de EDC rapportage”. Bij gebrek aan wetenschap wordt dat betwist. In ieder geval is het onwaarschijnlijk dat de restwaarde terugkomt in de kosten voor collocatiehuisvesting omdat dit niet strookt met de enorme verhoging van de kapitaalkosten.

3.2 De door KPN opgevoerde afschrijvingen en vermogenskosten vertegenwoordigen geen daadwerkelijk door KPN gemaakte kosten

- 44 Veruit de meeste kosten die KPN opvoert (45%) ter onderbouwing van haar vierkante metertarief voor kale huisvesting bestaan uit vermogenskosten. In de concept annex 23b uit december 2006 stegen de vermogenskosten van 145 euro in 2000 naar maar liefst 178 euro per vierkante meter in 2003 (zie tabel in grief 1.1). Op de tweede plaats volgen de afschrijvingen die bijna 30% van het vierkante metertarief bepalen. Partijen zijn van mening dat deze posten onmogelijk de kosten weergeven die KPN daadwerkelijk maakt voor afschrijvingen en vermogenskosten, nu het gaat om gebouwen en terreinen die – als ze al moeten worden afgeschreven – inmiddels volledig moeten zijn afgeschreven en bovendien een enorme restwaarde vertegenwoordigen (zie ook vorige grief). OPTA heeft dat ook onvoldoende onderbouwd en onderzocht. Bovendien geldt voor de afschrijvingen op gebouw gebonden voorzieningen dat deze niet aan collocatieafnemers kunnen worden toegerekend omdat zij de voorzieningen die ze gebruiken – bovenop het kale vierkante metertarief – volledig zelf moeten betalen aan KPN zelfs zonder enige vergoeding van de restwaarde bij het verlaten van de collocatieruimte. Daarnaast ook aangegeven dat als het al gaat om afschrijvingen op gebouwen er geen samenhang is met collocatiedienstverlening nu de markt-

partijen de voorzieningen die bovenop de kale vierkante meters komen geheel zelf moet betalen zelfs zonder enige terugbetaling van de restwaarde door KPN.

Afschrijvingen

- 45 Partijen zijn van mening dat OPTA ten onrechte afschrijvingen op gebouwen en gebouwgebonden voorzieningen toestaat. Aangezien de gebouwen in de loop van de jaren van de beoordeling in waarde zijn gestegen, kan van afschrijvingen geen sprake zijn. In lijn de EDC systematiek zoals opgenomen in annex B.2.3 van de Marktanalysebesluiten 2005 zou de waardestijging moeten leiden tot een negatieve afschrijving.⁹ OPTA heeft aangegeven dat de afschrijvingen vooral zitten op voorzieningen in gebouwen. Van die voorzieningen maakt de collocatie-afnemer echter geen gebruik. Zoals hiervoor al is aangegeven moet de afnemer van collocatie alle voor hem aangebrachte voorzieningen zelf betalen (zonder restitutie).
- 46 Ten aanzien van de afschrijvingen geldt dat OPTA in het bestreden besluit in randnummer 80 slechts aangeeft “dat het voor activaposten als gebouwen en gebouwgebonden installaties begrijpelijk is dat deze worden afgeschreven naar restwaarde van nihil”. De redenering daarachter is dat gebouwen voor een toekomstige koper geen waarde meer zullen hebben. In een brief van KPN aan OPTA van 27 november 2006 (waar OPTA in randnummer 80 naar verwijst) stelt KPN dienaangaande:

De technische gebouwen zijn noodzakelijk voor de dienstverlening van KPN en zijn ook de enige reden waarom KPN deze in bezit heeft. Een eventueel verschil met de marktwaarde wordt met name veroorzaakt door de mogelijke herontwikkelingswaarde van het pand en vooral door de herontwikkelingswaarde van de grond waarop het pand zich bevindt. Op terreinen wordt door KPN niet afgeschreven. [] Als er al reden zijn om in dit specifieke geval af te wijken van de boekhouding van KPN en over te gaan op een marktgeoriënteerde waardering dan zal een eventuele waardestijging voor het overgrote deel aan terreinen moeten worden toegerekend. Bij de herontwikkeling zal het bestaande gebouw eerder als last dan als lust worden gezien door projectontwikkelaars.

- 47 Partijen betwisten dat de gebouwen van KPN (de nummercentrales) geen restwaarde vertegenwoordigen en daarom afgeschreven zouden moeten worden naar nihil. Niet alleen de grond (terrein) heeft een bepaalde restwaarde (zie hierna) maar dat geldt eveneens voor de veelal historische (oud PTT) gebouwen op die grond waarin de nummercentrales van KPN van oudsher gevestigd zijn. Een goed voorbeeld daarvan is de nummercentrale achter het paleis op de dam

⁹ Zie randnummer 19, annex B.2.3. Marktanalysebesluiten 2005: “Bij FCM worden herwaarderingen via het resultaat van de kostprijzen geleid. Afwaarderingen leiden tot een extra kostenpost in het jaar van afwaardering (en dus tot hogere kostprijzen) en opwaarderingen leiden tot een vrijval ten gunste van de kostprijzen in het jaar van de opwaardering (een winst of een korting op de kosten),

in Amsterdam of op de Singel 240 in Amsterdam. Het hoeft geen betoog dat dergelijke historische panden een restwaarde hebben en niet weggehaald zullen worden (en ook niet mogen worden). Zo zijn er vele oud KPN/PTT gebouwen.

- 48 Als dat overigens al anders zou zijn (en gebouwen wel naar nihil moeten worden afgeschreven), dan geldt dat het hier gaat om gebouwen die KPN reeds vele tientallen jaren in bezit heeft (erfgoed van het oude Staatsbedrijf dat sinds het begin van de 20^e eeuw actief is), zodat die gebouwen al lang volledig afgeschreven zouden moeten zijn..

Vermogenskosten

- 49 Op terreinen wordt volgens OPTA (en KPN) niet afgeschreven. Dat is op zichzelf terecht omdat die terreinen (net als overigens de gebouwen, zie hiervoor) een bepaalde restwaarde hebben. Ten onrechte wordt ook ten aanzien van de terreinen (zoals hiervoor is aangegeven) geen rekening gehouden met de restwaarde als gevolg van de waardestijging voor de kostprijs. Dat zou moeten leiden tot een negatieve afschrijving.. Als dat wel zou gebeuren dan leidt dat volgens OPTA tot hogere vermogenskosten. OPTA stelt in randnummer 8o:

Zoals KPN ook uiteenzet, zal een hogere restwaarde vooral gelden voor terreinen, hetgeen leidt tot hogere vermogenskosten op terreinen, terwijl de afschrijvingen en vermogenskosten op gebouwen ongewijzigd blijven.

- 50 Hoewel uit het bestreden besluit niet duidelijk wordt hoe KPN komt aan de enorme post vermogenskosten en afschrijvingen - hetgeen op zichzelf reeds een motiveringsgebrek is - volgt uit het citaat in ieder geval dat een hoge restwaarde (een toekomstige opbrengst van het gebouw) leidt tot hogere vermogenskosten. Dat is onlogisch, omdat het feit dat een bepaald gebouw een hogere restwaarde heeft er feitelijk niet toe leidt dat KPN meer vermogenskosten zou hebben. In tegendeel, de hoge restwaarde (en (toekomstige) opbrengst leidt juist tot extra opbrengsten van KPN en niet tot meer kosten. De hogere verwachte opbrengst hoeft immers niet te worden gefinancierd en leidt dus niet tot hogere vermogenskosten.
- 51 Aangezien de vermogenskosten gevormd worden door de boekwaarde van de activa zijn de enorme vermogenskosten waarschijnlijk het gevolg van het door OPTA gehanteerde principe van *current cost accounting*. Terwijl in de gecertificeerde jaarrekening van KPN de historische kostenmethode als grondslag voor de waardering van activa en bepaling van afschrijvingsbedragen wordt gehanteerd, heeft OPTA in het kader van de wholesaleregulering gekozen voor een afwijkende waardebeoordeling op basis van vervangingswaarde (current cost accounting CCA). Daartoe vindt een herwaardering van de activa plaats en wordt feitelijk gekeken wat het kost om de activa nu te vervangen (een meer actuele waarde dus dan de historische kostprijs). Dat heeft zoals gezegd directe gevolgen

voor de vermogenskosten. In het Marktanalysebesluit ULL 2005 (annex B.2.3) stelt OPTA dienaangaande:

Ook leidt de toepassing van CCA ertoe dat de vermogenskosten aangepast worden, gegeven dat deze worden berekend over de vervangingswaarde van de activa

- 52 Het bizarre resultaat lijkt thans te zijn dat de herwaardering (opwaardering) van gebouwen die KPN bezit (als gevolg van CCA en het feit dat de gebouwen in de loop der jaren veel meer waard zijn geworden) in dit systeem tot meer kosten leidt die KPN in rekening mag brengen aan huurders van collocatieruimten en dus tot een hogere huurprijs. Dat terwijl de herwaardering juist tot een kostenbesparing zou moeten leiden als men kijkt naar de werkelijke kosten van KPN (en dus minder in plaats van meer kosten). Het is evident dat KPN aldus via dit systeem vermogenskosten in rekening mag brengen die er feitelijk niet zijn en die met de daadwerkelijke kosten niets van doen hebben.

In de "normale" markt hoeft een eigenaar van een woning of bedrijvenpand immers ook niet meer hypotheekrente te gaan betalen voor aangetrokken vermogen als zijn pand in waarde is gestegen.

- 53 Het EDC systeem zal – als daar al niet van afgeweken wordt (zie hoofdstuk 2 van dit beroepschrift) – moeten worden aangepast om dit effect (vermogenskosten in rekening brengen die KPN niet heeft) uit het systeem te halen om recht te doen aan het vereiste dat alleen daadwerkelijke kosten in rekening kunnen worden gebracht. Immers niet het EDC systeem moet leidend zijn, maar daadwerkelijke kosten.

3.3 Onvoldoende onderzoek naar buitensporige operationele kosten

- 54 Hoewel OPTA in het bestreden besluit de operationele kosten van KPN per vierkante meter als bedrijfsvertrouwelijk heeft aangemerkt (zie randnummer 124 alsmede grief 1.1 van dit beroepschrift), is het Partijen uit de voorfase bekend dat de operationele kosten van KPN in de periode 2000 – 2003 gemiddeld 115 Euro per vierkante meter bedroeg (zie hiervoor grief 1.1 van dit beroepschrift). De operationele kosten zijn dus ruim 1/3 van de het totale (en op zichzelf reeds excessieve) vierkante meter tarief per jaar.
- 55 Zoals hierna nog zal worden toegelicht, heeft OPTA – terecht – vele kritische kanttekeningen geplaatst bij deze kosten. Daar is het echter bij gebleven. De door KPN gegeven antwoorden – die geen verklaring geven voor de buitensporige kosten – zijn door OPTA klakkeloos overgenomen. OPTA heeft dan ook onvoldoende onderzoek uitgevoerd naar de juistheid en redelijkheid van deze kosten. Het bestreden besluit is in dat opzicht onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.

Als de opgegeven kosten juist blijken te zijn – hetgeen niet voor de hand ligt en ook niet daadwerkelijk door OPTA is onderzocht – dan volgt uit de hierna nog te bespreken *benchmarks* dat deze excessief zijn (en meer bedragen dan het gehele huurtarief voor vergelijkbare ruimten) en OPTA om die reden niet akkoord had kunnen gaan met deze kosten

- 56 In de hiervoor al genoemde Tiscali procedure die heeft geleid tot de uitspraak van uw College van 13 juli 2006 heeft een benchmark van Zadelhoff een belangrijke rol gespeeld (**productie 7**). Hoewel uw College in die uitspraak zoals gezegd heeft aangegeven dat OPTA de daadwerkelijke kosten van KPN moet bepalen en onderzoeken, speelt die benchmark toch een belangrijke rol bij de beoordeling van de redelijkheid van de door KPN opgevoerde kosten (zie ook volgende grief). Uit de Zadelhoff benchmark volgt – voor zover in deze grief van belang – dat in een normaal concurrerende omgeving het aandeel operationele kosten ongeveer 5-10% van de huurprijs per vierkante meter bedraagt. Dat komt met toepassing van de Zadelhoff benchmark neer op ongeveer 5 euro per vierkante meter. Zie randnummer 124 bestreden besluit alsmede de overgelegde Zadelhoff-benchmark. De operationele kosten die KPN berekend zijn derhalve 23 keer hoger dan de operationele kosten die in een concurrerende omgeving worden gehanteerd. In casu gaat het om meer dan 25% van het op zichzelf reeds excessieve vierkante metertarief en om 115 ipv 5 euro per vierkante meter.
- 57 De enkele stelling in randnummer 124 van het bestreden besluit dat de Zadelhoff benchmark geen schoonmaak- en bewakingskosten bevat, verklaart dit enorme verschil geenszins. Datzelfde geldt voor de stelling in hetzelfde randnummer dat de gebouwen van KPN ouder zijn dan die uit de Zadelhoff benchmark. Op deze benchmark wordt in hoofdstuk 4 van dit beroepschrift nog nader ingegaan.
- 58 Ook de door Partijen ingeschakelde deskundige Fakton heeft in het rapport 2009 aan de hand van een vergelijking standaardgegevens terzake van exploitatiekosten (operationele kosten) die gelden voor kantoren (toegepast op collocatie) berekend wat een realistisch bedrag per vierkante meter kan zijn. Gemiddeld komt deze deskundige – met een ruime marge – op een bedrag van maximaal 25 euro per vierkante meter terwijl KPN op 114 (!) euro uitkomt. Fakton concludeert “dat de extreem hoge kosten die KPN in rekening brengt voor servicekosten voor gemiddeld zeer eenvoudige kantoren op geen enkele wijze te verklaren zijn bij een vergelijking met kantoren die veel meer servicekosten behoeven”.
- 59 Dat ook OPTA wel begrijpt dat hier een niet te rechtvaardigden verschil aanwezig is, blijkt wel uit een brief die zij in de voorfase op 10 november 2006 stuurde (**productie 8**) naar aanleiding van de concept annex 23b. OPTA stelde in deze brief:

De operationele kosten zijn omvangrijk. In een brief van DTZ Zadelhoff aan KPN van 6 juni 2003 beschrijft DTZ Zadelhoff dat volgens haar ope-

rationele kosten bij verhuur van bedrijfsgebouwen bestaan uit kosten voor basisonderhoud (bijvoorbeeld gevel, schilderwerk, dak), kosten aan installaties, waterschapslasten, OZB, assurantiepremie, beheerkosten en rioolrechten. Deze kosten bedragen volgens DTZ Zadelhoff, zoals is op te maken uit haar brief aan KPN [vertrouwelijk] procent [dit is volgens het bestreden besluit 5-10 procent, toevoeging gemachtigde] van de bruto huurprijs die ongeveer [vertrouwelijk] [bedraagt. De exploitatiekosten bedragen dus maximaal [vertrouwelijk] dit is volgens het bestreden besluit 5 Euro, toevoeging gemachtigde] per vierkante meter per jaar. Volgens KPN bedragen de operationele kosten bij huisvesting co-locatie [vertrouwelijk] per vierkante meter per jaar. Zoals in de brief van DTZ Zadelhoff aan KPN wordt aangegeven is het te verwachten dat de exploitatiekosten bij verhuur van co-locatie hoger zullen zijn. Het blijft echter moeilijk te verklaren dat de operationele kosten ruimt twintig maal hoger zijn, zeker in ogenschouw nemend dat kosten gedeeltelijk zijn opgenomen in eenmalige kosten en project- en gezamenlijke kosten. [onderstreping gemachtigde] Het grote verschil met de benchmark roept bij zowel OPTA als bij marktpartijen veel vragen en twijfels op. Om deze reden wenst OPTA per OPEX-post graag een verklaring waarom deze kosten gedeeltelijk worden toegerekend aan afnemers van MDF-co-locatie.

- 60 In dezelfde brief worden vervolgens per onderdeel van de operationele kosten (zie tabel opgenomen in grief 1.1 van dit beroepschrift) door OPTA aan KPN vele zeer kritische vragen over die excessieve kostenposten gesteld. Uit de voor Partijen beschikbare correspondentie (welke als productie wordt overgelegd) is af te leiden dat een heldere verklaring voor deze extreme kosten niet wordt gegeven. OPTA neemt die niet onderbouwde antwoorden in het bestreden besluit veelal één op één over als de hare zonder enig eigen kritisch onderzoek. Het bestreden besluit is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig voorbereid wegens het gebrek aan onderzoek door OPTA.
- 61 Over de belangrijkste onderdelen (de hoogste kostenposten) stelde OPTA onder andere het volgende aan de orde in de voorfase:
- **Schoonmaak.** Het gaat hier om maar liefst 10 euro per vierkante meter in 2006. Het gaat hier aldus om vele uren voor schoonmaak. In de brief van 10 november 2006 geeft OPTA aan de omvang erg hoog te vinden temeer daar KPN in een eerdere antwoordbrief al had aangegeven dat er een daling van de schoonmaakkosten zou zijn omdat het niet om kantoorgebouwen gaat (waar schoonmaken duurder is dan voor technische gebouwen). OPTA wijst erop dat marktpartijen hebben aangegeven dat er in collocatie ruimtes hoe dan ook bijna niet wordt schoongemaakt.

In de door KPN op 20 november 2006 toegestuurde reactie op voornoemde vragen wordt op de extreme schoonmaakkosten niet ingegaan (**productie 9**). Het enige dat KPN op 14 december 2006 aan OPTA toestuurt is een gedeelte uit de

SLA voor schoonmaak door de firma De Vos ESD control (**productie 10**). Voor partijen is van deze SLA zichtbaar een opsomming van de schoonmaakwerkzaamheden in collocatieruimten die kennelijk onder deze SLA vallen. Daaruit volgt niet meer dan dat deze firma kennelijk onder andere de deurknoppen, lichtknopjes, stoelen en tafels afneemt en verzameld afval in de container doet. Daarnaast heeft KPN op 22 maart een aantal inspectierapporten van CLEAN overgelegd waaruit blijkt dat er in maart 2007 op een locatie in Rotterdam is schoongemaakt (**productie 11**).

Het is uitsluitend op basis van deze twee niets zeggende stukken dat OPTA in randnummer 118 van het bestreden besluit concludeert:

De kosten van schoonmaak heeft KPN nader onderbouwd via service level agreements en inspectierapporten (brief van KPN van 14 december 2006 en email van 22 maart 2007)

Van enige onderbouwing van de daadwerkelijke kosten is met deze stukken echter geen sprake. Een pagina uit een SLA en een controleformulier van een schoonmaker zeggen natuurlijk niets over de daadwerkelijk gemaakte kosten en geven geen antwoord op de vraag waarom excessieve schoonmaakkosten worden gehanteerd voor technische ruimtes die nauwelijks enige schoonmaak vereisen (en waar door Partijen ook geconstateerd wordt dat er niet wordt schoongemaakt). Het is in dat kader goed om voor ogen te houden dat het hier gaat om ruimtes vaak in kelders van gebouwen waar wat apparatuur staat opgesteld en waar dus nauwelijks wat valt schoon te maken. Het is geen kantoorruimte.

Op basis van voornoemde stukken moet worden vastgesteld dat OPTA – terecht – in de voorfase heeft geconstateerd dat er veel te hoge kosten voor schoonmaak lijken te worden opgevoerd, maar een daadwerkelijk onderzoek naar die kosten door OPTA en een verklaring van KPN zijn ten onrechte uitgebleven. Het bestreden is op dit punt dus wederom onvoldoende gemotiveerd en voorts onzorgvuldig voorbereid.

- **Beveiliging en bewaking.** OPTA vraagt zich in voornoemde brief af om wat voor bewaking en beveiliging het gaat en in hoeverre die kosten aan afnemers van collocatie zijn toe te rekenen. KPN heeft hierop geen antwoord gegeven. Toch keurt OPTA deze kosten klakkeloos goed in het bestreden besluit. Zulks ten onrechte. Daarbij komt dat Partijen uit ervaring weten dat de meeste MDF-centrales van KPN onbemand zijn en er van permanente bewaking helemaal geen sprake is. Ook daar had OPTA nader onderzoek moeten doen. In de boekhouding kun je van alles toerekenen maar het gaat er uiteindelijk om of er kosten worden opgevoerd voor diensten die ook daadwerkelijke worden geleverd.
- **Onderhoud gebouwen.** Dit betreft de op een na grootste kostenpost binnen de Opex, in 2000-2003 volgens de hiervoor opgenomen tabel (grief 1.1) 28 euro per

vierkante meter (waarbij voor ogen moet worden gehouden dat de Zadelhoff benchmark voor alle Opex op 5 Euro uitkwam. Wederom stelde OPTA in de brief van 10 november 2006 kritische vragen:

KPN rapporteert [vertrouwelijk] onderhoudskosten per vierkante meter. In het besluit inzake het geschil BaByXL-KPN met betrekking tot de periodieke tarieven voor co-locatieruimten (oktober 2002) is aangegeven dat de onderhoudskosten via de project- en gezamenlijke kosten aan afnemers van co-locatieruimten worden doorberekend. Dit betekent dat deze kosten dus niet nogmaals in huisvestingskosten verrekend mogen worden. Verder beoordeelt het college deze kosten als vrij hoog, aangezien deze hoger zijn de totale opex die volgens de benchmark slechts [vertrouwelijk] [dit is 5 euro, toevoeging gemachtigde] bedragen.

In een brief van 27 oktober 2006 (**productie 12**) geeft KPN als reactie slechts aan dat onderhoud preventief (schilderwerk bijv.) en correctief (reparaties van storingen) kan zijn. Dit antwoord is in randnummer 119 van het bestreden besluit door OPTA gewoon overgenomen. Waarom de kosten zo absurd hoog zijn, wordt door KPN niet toegelicht en is ook ten onrechte niet verder door OPTA onderzocht. Dat zal na vernietiging van het bestreden besluit alsnog moeten gebeuren.

- **Personeelskosten (SU TG¹⁰ en OVN¹¹).** De grootse kostenpost betreft de personele lasten gemoeid met collocatie. Deze zijn opgenomen onder kostenposten "Organisatiekosten SU TG" (23 euro per vierkante meter) en "Besturing en ondersteuning OVN" (17 euro per vierkante meter). Ook hier zijn terecht zeer kritische vragen door OPTA over gesteld in de al genoemde brief van 10 november 2006:

OPTA beoordeelt de organisatiekosten van SU TG van [vertrouwelijk] [is 23 euro per vierkante meter in het overzicht opgenomen onder grief 1.1, toevoeging gemachtigde] per jaar als erg hoog. Ervan uitgaande dat organisatiekosten hoofdzakelijke bestaan uit arbeidskosten, dan zouden bij de organisatieonderdeel SU TG in 2005 ongeveer [vertrouwelijk] arbeidskrachten werkzaam zijn van wie de arbeidskosten volledig worden toegerekend aan gebruikers van technische ruimte. In het gesprek tussen OPTA en KPN van 3 oktober jl. heeft KPN aangegeven dat de mensen van SU TG de administratie doen, site visits regelen, bestellingen doen, technische tekeningen maken en inkoop regelen. De geschetste kosten lijken OPTA buitensporig hoog [onderstreping gemachtigde] voor deze beperkte activiteiten. Deze activiteiten reiken volgens OPTA niet verder dan beheersactiviteiten van makelaar bij verhuur van bedrijfsruimten. Van de organisatie-

¹⁰ Service Unit technische gebouwen

¹¹ Operator Vaste Net

kosten van SU TG zijn bovendien de arbeidskosten voor projecten afgetrokken [die horen namelijk bij de service- en projectkosten thuis waar OPTA zoals hiervoor is aangegeven een apart tarief voor vaststelt, toevoeging gemachtigde]

En voorts

OPTA beoordeelt de besturings- en ondersteuningskosten van OVN van [vertrouwelijk] [is 17 euro per vierkante meter in het overzicht opgenomen onder grief 1.1, toevoeging gemachtigde] per vierkante meter per jaar als erg hoog [onderstreping gemachtigde]. Uit eenzelfde redenering als voor organisatieonderdeel SU TG volgt dat bij organisatieonderdeel IVN in 2005 ongeveer [vertrouwelijk] arbeidskrachten werkzaam zijn van wie de arbeidskosten volledig worden toegerekend aan gebruikers van technische ruimte. Van deze kosten zijn als het goed is de arbeidskosten voor projecten afgetrokken.

In een antwoordbrief van 27 november 2006 is door KPN alleen aangegeven hoeveel FTE binnen SU TG er toegewezen is aan de collocatieruimte (dat had OPTA zelf al vastgesteld) (**productie 13**). In een tweede brief van 12 december 2006 (**productie 13**) wordt door KPN slechts aangegeven welke werkzaamheden deze FTE's binnen SU-TG en OVN voor collocatie uitvoeren. Volgens KPN zitten in de post organisatiekosten SU-TG "met name FTE kosten ten behoeve van voorraadmanagement en levering (zorgen voor voldoende ruimte, koelcapaciteit etc), service en performance (beheer gebouwen, bewaking, toegangsverlening etc.) en Competence management (zoals proces- en systeem management, contactbeheer)". Daarbij komt dat Partijen al substantiële bedragen voor KPN personeel betalen in de vorm van gezamenlijke- en projectkosten (341 euro per footprint, zie inleiding van dit beroepschrift).

Ook hier moet worden vastgesteld dat er geen bevredigende antwoorden zijn gekomen op de kritische vragen van OPTA. OPTA heeft zelf ook geen nader feitelijk onderzoek gedaan en deze excessieve personeelskosten voor technische ruimtes ten onrechte dus alsnog gewoon goedgekeurd. OPTA heeft nota bene zelf aangegeven dat het hier feitelijk om niet meer dan beheerskosten gaat (of kan gaan) die makelaars ook hebben bij verhuur van panden. De door Partijen ingeschakelde deskundige heeft berekend dat dergelijke beheerskosten gemiddeld 1,91 euro per vierkante meter bedragen hetgeen in geen verhouding staat tot de in totaal 40 euro per vierkante meter die KPN voor beheer in rekening brengt.

OPTA herhaalt in randnummer 120 van het bestreden besluit niet meer dan voornoemd antwoord uit de brief van KPN van 27 november 2006 waarbij OPTA aangeeft dat het door KPN genoemde aantal FTE "haar niet onredelijke voorkomt". Deze conclusie staat haaks op de eerdere vaststelling door OPTA dat de

personeelskosten per vierkante meter haar buitensporig voorkomen. Van enig onderzoek door OPTA (of verantwoording aangedragen door KPN) die reden zou die eerste constatering te herzien (en de buitensporige personeelskosten alsnog goed te keuren) is niet gebleken. De door OPTA genoemde antwoorden van KPN in voornoemde brief van 27 november 2007 (en dat is het enige waar OPTA naar verwijst in randnummer 120 van het bestreden besluit) zijn daarvoor in ieder geval volstrekt onvoldoende.

- 62 Kortom, het onderzoek van OPTA is onvolledig geweest en het goedkeuren van de operationele kosten is niet meer geweest dan het overnemen van veelal nietszeggende en niet nader onderbouwde stellingen van KPN. OPTA zal na vernietiging alsnog een zorgvuldig en kritisch onderzoek moeten uitvoeren naar deze kosten, zeker nu blijkt dat die kosten 23 keer hoger zijn dan in een normale concurrerende omgeving het geval zou zijn geweest.

4 BENCHMARK / EFFICIËNTIETOETS

- 63 Als de door KPN opgevoerde kosten al juist en daadwerkelijk gemaakt zouden zijn – hetgeen in de voorgaande grieven is betwist – dan had OPTA deze tarieven vervolgens moeten toetsen aan tarieven voor vergelijkbare ruimten om te verifiëren of het gaat om efficiënte kosten en om tarieven die ook op een “normaal functionerende markt” gelden. Dat is ten onrechte niet gebeurd.
- 64 Het is in dit kader goed om voor ogen te houden dat voor de collocatieruimten die Partijen bij KPN moeten inkopen/huren teneinde onder andere ontbundelde toegang (ULL) te kunnen afnemen (en daarmee breedbanddiensten te kunnen aanbieden), geen alternatief bestaat. Om ULL te kunnen afnemen dienen Partijen hun netwerkapparatuur in de betreffende MDF-centrale te plaatsen teneinde de lijn te kunnen overnemen. Een huurlocatie in de nabijheid van de MDF-centrale is geen optie, omdat daar geen ULL kan worden afgenomen. Daarmee kwalificeren deze MDF-centrales (en overigens ook de overige centrales waar voor wholesalediensten collocatie moet worden afgenomen) zonder meer als “essential facility”. KPN heeft de facto een monopolie ten aanzien van deze collocatieruimten. Onder die omstandigheden zal – zo zal iedere econoom beamen – nooit een huurtarief tot stand komen zoals dat in een wel concurrerende omgeving tot stand komt.
- 65 Uitgangspunt en doel van de aan KPN in de Marktanalysebesluiten 2005 opgelegde tariefregulering is dan ook dat daarmee tarieven worden vastgesteld die op een normaal concurrerende markt tot stand zouden zijn gekomen. In randnummer 423 van het al genoemde Marktanalysebesluit ULL 2005 stelt OPTA in algemene zin het volgende:

Het opleggen van een verplichting tot tariefregulering bewerkstelligt dat KPN tarieven hanteert die ook tot stand zouden zijn gekomen in een situatie van effectieve concurrentie op de markt voor ontbundelde toegang.

- 66 Kortom, de tariefregulering en methode die OPTA daar voor kiest, moet uiteindelijk tot resultaat hebben dat tarieven vastgesteld worden die op een (wel) concurrerende markt tot stand komen.
- 67 Om die doelstelling te bereiken heeft OPTA voor bijvoorbeeld voor de dienst ontbundelde toegang gekozen voor een systeem waarmee de door KPN opgevoerde kosten (EDC) door middel van een benchmark getoetst worden aan de efficiënt geachte aanbieders in de VS (Local Exchange Carriers (LEC's)) die in een meer competitieve omgeving opereren. Uit een door NERA in opdracht van OPTA in 2006 uitgevoerd onderzoek is volgens OPTA gebleken dat KPN even efficiënt was als voornoemde US LECs.¹²
- 68 Partijen zijn van mening dat OPTA in het bestreden besluit door middel van een benchmark had moeten toetsen hoe de door KPN opgevoerde kosten (en daaruit volgende vierkante metertarieven) zich verhouden tot de vierkante metertarieven die een wel concurrerende omgeving tot stand komen. Alleen op die manier had OPTA immers kunnen voldoen aan de door haar zelf bepaalde doelstelling van het bestreden besluit: tarifiering alsof de markt concurrerend was. Dat onderzoek naar de vergelijkbare vierkante metertarieven in de (wel) concurrerende markt is ten onrechte niet door OPTA uitgevoerd. Hierna zal nog worden toegelicht dat de conclusie alsdan zou zijn geweest de tarieven van KPN in geen verhouding staan (honderden procenten hoger zijn) dan de tarieven die in een concurrerende markt tot stand komen. OPTA verwijst in het bestreden besluit enerzijds – en ten onrechte (zie hierna) – naar de uitkomsten van het NERA onderzoek (CEA). Daarnaast bespreekt OPTA ook (zij het summier) de door Partijen aangedragen nationale en internationale benchmarks maar oordeelt zij ten onrechte en zonder nader onderzoek dat deze niet te vergelijken zijn met de tarieven van KPN.

4.1 OPTA heeft ten onrechte een onjuiste efficiëntieanalyse uitgevoerd door zonder nadere motivering aan te sluiten bij de CEA

- 69 OPTA verwijst in randnummer 18 het bestreden besluit naar de door NERA uitgevoerde efficiëntieanalyse (CEA) en de vergelijking van KPN met Amerikaanse aanbieders:

In de marktbesluiten heeft het college bepaald dat op bijbehorende faciliteiten variant 2 van de WPC van toepassing is. Dit houdt in dat op de kosten en kostprijzen die met behulp van het EDC-systeem zijn bepaald een efficiëntiecorrectie toegepast wordt op basis van een vergelijking van de efficiëntie van KPN met de gemiddelde efficiëntie van Amerikaanse aanbieders. Voor het WPC-besluit van 27 september 2006 heeft het adviesbureau NERA een efficiëntieanalyse uitgevoerd. Daarbij is vastgesteld

¹² NERA, "The Comparative Efficiency of KPN" 30 March 2006, www.opta.nl

dat KPN in vergelijking met de Amerikaanse aanbieders efficiënt is. Daarom is de efficiëntiecorrectie nul.

- 70 Uit het NERA onderzoek kunnen echter geen conclusies getrokken worden over de redelijkheid van de vierkante meter huurtarieven en efficiëntie van KPN ten aanzien van die tarieven of relatie met concurrerende marktprijzen. Niet alleen heeft NERA geen onderzoek gedaan naar de vierkante metertarieven die US LECS voor collocatie hanteren, een dergelijk onderzoek had ook niets gezegd over de redelijkheid van de huurtarieven van KPN. De Nederlandse huurmarkt is uiteraard een geheel andere markt dan die Amerikaanse huurmarkt en is daarmee dus niet te vergelijken. Een verwijzing naar de CEA ten aanzien van Nederlandse vierkante metertarieven is dan ook zinloos. OPTA had alleen naar een op de Nederlandse vierkante meterprijzen toegespitste benchmark kunnen verwijzen (zie hierna).
- 71 De stelling van OPTA in randnummer 71 van het bestreden besluit dat de CEA ziet op de totale kosten van KPN en dat het WPC-systeem niet de mogelijkheid biedt om voor aparte categorieën van dienstverlening specifieke efficiëntiekortingen toe te passen, ziet er aan voorbij dat de CEA iets zegt of kan zeggen over de vierkante metertarieven. Voor zover dat wel de bedoeling is geweest van OPTA, had ze daar van moeten afwijken omdat als gevolg van voornoemde redenen een vergelijking met US LECs eenvoudigweg niet mogelijk is.
- 72 OPTA doet het ook elders in het besluit voorkomen alsof zij ten aanzien van de collocatie huurtarieven gebonden zou zijn aan dit voor collocatiehuur nietszeggende onderzoek van NERA. Dat is onjuist.
- 73 In de eerste plaats is in de Marktanalysebesluiten 2005 ten aanzien van bijbehorende faciliteiten bepaald dat OPTA voor iedere bijbehorende faciliteit – waar collocatie onder er één van is – zal onderzoeken of toepassing van de CEA geschikt is als vergelijking/benchmark:

Ten aanzien van de bijbehorende faciliteiten komt de te gelden tariefregulering overeen met variant 2 uit het WPC systeem. Wel zal ten aanzien van deze faciliteiten individueel bekeken moeten worden of de resultaten van de CEA toegepast kunnen worden. Het college zal dan ook voor iedere onlosmakelijk verbonden dienst en faciliteit onderzoeken of toepassing van de CEA geschikt is.

- 74 Dezelfde afwijkingsbevoegdheid is in het dictum van de Marktanalysebesluiten 2005 opgenomen. Net zoals voor de EDC-systematiek in het algemeen geldt, heeft OPTA ook specifiek voor de benchmark de mogelijkheid en plicht af te wijken van de door haar bepaalde systematiek, indien de toepassing daarvan tot onevenredige uitkomsten leidt of als er methodes zijn waarmee de daadwerkelijke kosten beter vastgesteld kunnen worden. Partijen verwijzen nogmaals naar

randnummer 6g van het bestreden besluit waarin OPTA in dat kader zelf terecht:

Het college vindt dat een aanpassing van de voorschriften over tariefregulering in de marktbesluiten alleen gewenst is als dit leidt tot een betere uitwerking van kostenoriëntatie.

- 75 Dat OPTA ook zelf van mening is dat zij voor de door KPN in Nederland gehanteerde vierkante metertarieven voor collocatiehuur een andere benchmark moet gebruiken dan de vergelijking met US LEC's volgt ook uit het bestreden besluit waarin OPTA op verschillende plaatsen in gaat op de door Partijen aangedragen benchmarks;

72 Desondanks heeft het college de genoemde benchmarkgegevens bestudeerd en onderzocht of de verschillen tussen de op basis van EDC berekende kostprijzen van KPN en de benchmark verklaarbaar zijn.

73 Het college heeft de Zadelhoff-benchmark gebruikt bij de beoordeling, evenals twee andere benchmarkgegevens die door Fakton ter beschikking zijn gesteld en de commerciële huurprijzen die KPN voor vergelijkbare vormen van co-locatie rekent.

[..]

110 In de tweede plaats heeft het college – voor zover mogelijk de hoogte van de kostprijs per vierkante meter van KPN vergeleken met de in de markt gehanteerde huurprijzen. [...] Het college concludeert op basis hiervan dat op basis van deze informatie er geen indicaties zijn dat de kosten en kostprijzen van KPN te hoog zouden zijn.

- 76 Op de onjuiste beoordeling van de hier genoemde benchmark wordt in de volgende grief ingegaan. In het kader van de onderhavige grief geeft het feit dat OPTA de benchmarks in haar oordeel heeft betrokken (zij het op onjuiste wijze) aan dat ook OPTA van mening is dat de benchmark met US LECs niets zegt over de vraag of de vierkante huurtarieven van KPN huurtarieven die in een concurrerende omgeving tot stand komen reflecteren.

4.2 OPTA heeft de door Partijen aangedragen benchmarks ten onrechte als “niet vergelijkbaar” afgedaan en daarmee de door KPN opgevoerde kosten en de uitkomst van de kostentoekening niet onderworpen aan een efficiëntieanalyse en een benchmark

- 77 Zoals aangegeven is ook OPTA blijkens haar stellingen in het bestreden besluit van mening dat zij bevoegd en verplicht is de door KPN opgevoerde kosten te toetsen aan de tarieven die voor vergelijkbare ruimten in een concurrerende omgeving tot stand komen.

- 78 Die benchmarks zijn door Partijen in de voorfase aangedragen, maar ten onrechte door OPTA buiten beschouwing gelaten of zonder diepgaand onderzoek terzijde geschoven. Feitelijk zijn er in de voorfase drie verschillende benchmarks aangedragen.

Zadelhoff-benchmark

- 79 Deze benchmark uit 2005 speelde een rol in vornoemde Tiscali procedure, maar is nog immer relevant als toets van de door KPN opgevoerde kosten (welke toets ook in het geheel niet door de uitspraak van uw College in de Tiscali-procedure wordt uitgesloten zoals OPTA lijkt te veronderstellen).
- 80 Over deze Zadelhoff benchmark stelt OPTA in randnummer 124 van het bestreden besluit ten onrechte dat deze – waar het gaat om de operationele kosten (zie ook grief 3.3) – niet goed vergelijkbaar is met de kosten van KPN. In de eerste plaats omdat de Zadelhoff benchmark geen schoonmaak- en bewakingsdiensten omvat. Dat is echter geen argument om deze benchmark af te wijzen. Voor alle aangedragen benchmarks geldt dat als OPTA aantoonbaar kan maken dat de tarieven niet te vergelijken zijn, de tarieven van KPN ontbundeld hadden kunnen worden om de vergelijking wel mogelijk te maken. Dat geldt natuurlijk zeker voor schoonmaak- en bewakingsdiensten die eenvoudig ook uit het KPN tarief gehaald kunnen worden nu OPTA bekend is met die kosten.
- 81 Ten tweede voert OPTA – feitelijk wederom één op één overgenomen uit een antwoord van KPN (zie voetnoot 78 bestreden besluit en de daar genoemde brief van KPN van 20 november 2006 die als **productie 9** is overgelegd) – aan dat de gebouwen die KPN heeft “niet te vergelijken zijn met loodsen zoals in de Zadelhoff benchmark opgenomen”. OPTA gaat daarbij in de eerste plaats voorbij aan het feit dat de Zadelhoff-benchmark niet uitsluitend loodsen betreft, maar betrekking heeft op bedrijfsruimten in het algemeen. In de door KPN in de brief van 20 november 2006 genoemde brief van Zadelhoff aan KPN van 7 januari 2003 (**productie 15**) geeft Zadelhoff aan dat haar benchmark (die uitkomst op 45-55 Euro per vierkante meter voor de kale huur) ziet op bedrijfshallen. Dat betekent echter niet dat dit geen houvast is voor de stelling dat een tarief van 280 Euro excessief is. De stelling in dezelfde brief van Zadelhoff dat de panden van KPN meer te vergelijken zijn met kantoorpanden miskent enerzijds dat ook in kantoorpanden een veel lager tarief geldt voor de technische ruimten dan voor de kantoren zelf.¹³ Bovendien zitten niet alle centrales van KPN in (kelders van) kantoorpanden. Hiervoor onder het feitelijk kader is een beschrijving gegeven van de panden van KPN die soms inderdaad in (de kelders van) kantoorgebouwen zitten maar veelal bestaan uit zelf opgezette eenvoudige bedrijfsruimten.

¹³ Ter vergelijking: het kantoor van de gemachtigde bevindt zich in Amsterdam Oud Zuid. De vierkante meterprijs die het advocatenkantoor Brinkhof betaalt ligt voor kantoorruimte rond de 260 Euro. Voor de serverruimte in de kelder geldt – zoals te doen gebruikelijk – een apart tarief, te weten 60 Euro per vierkante meter. Die laatste ruimte is vergelijkbaar met collocatieruimte.

- 82 OPTA geeft voorts aan dat alleen de operationele kosten – wanneer de personeelskosten worden weggelaten – binnen de benchmark van Zadelhoff liggen. Dat is feitelijk onjuist. Zoals hiervoor is aangegeven, bedraagt de OPEX gemiddeld 114 Euro. De personele lasten zijn 40 Euro zodat er ook dan nog steeds 74 Euro aan operationele kosten wordt opgevoerd, hetgeen 18% van het tarief uit 2003 betreft (en bovendien een veelvoud is van de 5 Euro die Zadelhoff noemt).

BenchmarkTele2 PoPs

- 83 Om iedere discussie over “appels en peren” weg te nemen is in de voorfase door Partijen een benchmark overgelegd afkomstig van Tele2 (**productie 16**). In het kader van de interconnectie tussen het netwerk van KPN en dat van Tele2 heeft Tele2 in de directe nabijheid van de regionale centrales van KPN eigen ruimten gehuurd (de zogenoemde Points of Presence) van waaruit fysiek een verbinding wordt gelegd met de nabij gelegen KPN centrale. Voor de apparatuur van Tele2 is een identieke technische ruimte nodig als de ruimte die nodig is om in de KPN centrale zelf te collocatie af te nemen. De ruimten die Tele2 huurt (en de commerciële tarieven die zij daarvoor betaalt) dus zonder meer vergelijkbaar.
- 84 Uit deze benchmark volgt een gemiddeld tarief dat Tele2 betaalt van 92 Euro per vierkante meter (service inbegrepen). Dat staat in schril contrast met de 465 Euro die KPN aan Partijen voor kale huur en gezamenlijke- en projectkosten in rekening mag brengen. OPTA heeft ook deze benchmark niet willen gebruiken in het bestreden besluit. Zij stelt daarover in randnummer 76 van het bestreden besluit:

Het college stelt vast dat dit uiteenlopende type gebouwen betreft waarvoor sterk uiteenlopende huurprijzen betaald worden, en waarvan niet duidelijk is of deze gebouwen vergelijkbaar zijn met de centrale gebouwen van KPN, dan wel welke kosten nog gemaakt worden om deze gebouwen geschikt te maken als technisch gebouw. Wel is duidelijk dat het tarief van KPN meer dienstverlening omvat dan vervat is in de huurprijs die deze partij betaalt. Verschillen betreffen in ieder geval schoonmaak, beveiliging en bewaking, besturing en technische beheer van de gebouwen en gebouwgebonden installaties. Het college blijft daarom bij de conclusie dat deze huurprijzen niet goed vergelijkbaar zijn met de kosten van technische ruimten in de centralegebouwen van KPN en dat op grond van deze huurprijzen niet vastgesteld kan worden dat KPN “te duur” zou zijn.

- 85 Dat standpunt dient te worden verworpen. Het lijkt erop dat OPTA alle aanwijzingen die wijzen op excessieve tarieven probeert af te serveren om bij haar besluit en de daarin opgenomen tarieven die in geen enkele verhouding staan met de commerciële markttarieven voor vergelijkbare ruimten te kunnen blijven. Als er iets vergelijkbaar is dan zijn het deze technische ruimten die Tele2 huurt voor haar apparatuur en de interconnectie met het KPN netwerk. Zoals in de inleiding al is aangegeven, zullen Partijen in de loop van deze procedure nog foto's

overleggen die dat illustreren. Dat “niet duidelijk is of deze gebouwen vergelijkbaar zijn” is dan ook onjuist althans onvoldoende gemotiveerd. Als die onduidelijkheid er zou zijn, dan had OPTA daar nadere vragen over moeten stellen aan Tele2, omdat op voorhand duidelijk zou moeten zijn dat de technische ruimten waar het hier om gaat wel degelijk vergelijkbaar moeten zijn nu het gaat om vergelijkbare telecomapparatuur waaraan dezelfde huisvestingseisen worden gesteld.

- 86 Door Partijen is toegelicht dat voornoemde 92 Euro tevens de project- en servicekosten behelzen en er geen eenmalige- en aanvullende SEV kosten zijn die Tele2 hoeft te betalen.¹⁴ Dit is dus het totaaltarief. Dat het tarief van KPN volgens OPTA meer diensten omvat – als dat al juist zou zijn – maakt dat niet anders. Zoals hiervoor al is aangegeven is OPTA zeer goed in staat om die extra dienstverlening van KPN – als die er al zou zijn – uit het tarief te halen zodat een vergelijking nog beter mogelijk is. De enkele stelling “dat er meer diensten door KPN geleverd worden” is in ieder geval volstrekt onvoldoende om deze benchmark als niet relevant af te doen.
- 87 Deze lokaties worden door Tele2 gehuurd met hetzelfde doel als de huur van collocaties bij KPN. Voor MDF toegang is Tele2 gedwongen haar apparatuur zo dicht mogelijk op te stellen bij de MDF. Daardoor is huur in het pand van KPN noodzakelijk. Voor interconnectie kan Tele2 uitwijken naar andere lokaties en dat is wat Tele2 gedaan heeft. Deze lokaties zijn daarmee vergelijkbaar met die van KPN..

Vergelijking collocatietarieven andere lidstaten

- 88 In randnummer 75 refereert OPTA aan een overzicht dat verstrekt is door één van de ACT leden van de tarieven die zij in andere landen in Europa betaalt voor gebruik van collocatie ruimte van de incumbent. Ook ten aanzien van deze benchmark stelt OPTA in randnummer 75 van het bestreden besluit dat het in die landen veelal gaat om de kale huurprijs terwijl het tarief bij KPN ook andere dienstverlening omvat. Zoals hiervoor al is aangegeven, is die weerlegging niet afdoende om de benchmark terzijde te schuiven. OPTA is uitstekend in staat om de echte kale huurprijs van KPN te bepalen door daar de “andere dienstverlening” af te halen. De overgelegde benchmark – waaruit enorme verschillen naar voren komen ten opzichte van KPN – was zonder meer reden geweest dat verdere onderzoek te doen. Dat is ten onrechte niet gebeurd hetgeen onzorgvuldig is en bovendien leidt tot een gebrekkige motivering van het bestreden besluit.

¹⁴ Hetgeen de vergelijking nog schrijnender maakt nu Partijen aan KPN, naast de 280 Euro aan huisvesting ook nog een 458 per vierkante meter aan eenmalige kosten en 175 Euro per vierkante meter aan gezamenlijke en projectkosten moeten betalen. Zie randnummer 32 zienswijze Partijen van 23 september 2008

- 89 Daarnaast is in de zienswijze van Partijen op een andere benchmark gewezen waar OPTA in het geheel niet op in gaat.

Vergelijking met commerciële KPN tarieven

- 90 De enige benchmark die OPTA kennelijk wel acceptabel en vergelijkbaar vond is – opvallend genoeg – een door KPN aangedragen benchmark. In randnummer 110 geeft OPTA dat zij in het kader van de voorbereiding van het bestreden besluit beoordeeld heeft wat de commerciële tarieven zijn die KPN hanteert voor technische ruimtes (dus anders dan voor collocatie zijn) die volgens OPTA vergelijkbaar zijn. In randnummer 110 stelt OPTA:

In de tweede plaats heeft het college, voor zover mogelijk de hoogte van de kostprijs per vierkante meter van KPN vergeleken met in de markt gehanteerde huurprijzen. Op dit punt merkt het college het volgende op. KPN verhuurt op commerciële basis technische ruimten, die vergelijkbaar zijn met de co-locatieruimten waar partijen gebruik van maken. De prijzen die KPN hiervoor rekent zijn ruim hoger dan de tarieven die partijen in het kader van co-locatie betalen.

- 91 Wat dit “onderzoek” van OPTA precies heeft ingehouden, wordt duidelijk wanneer gekeken wordt naar de brief van KPN van 21 december 2006 waar OPTA in randnummer 110 naar verwijst. Het is niet meer dan het overnemen van het volgende door KPN gegeven antwoord in die brief van 21 december 2006:

*KPN verhuurt diverse soorten technische ruimten, waaronder cyber centers, datacenters en Telehousing/marktplaats tegen marktconforme voorwaarden. Laatstgenoemde categorie (Telehousing/marktplaats) is naar de mening van KPN het best vergelijkbaar met de MDF collocatie dienstverlening. Tariefranges voor deze dienst zijn: VVE ter dekking van de noodzakelijke investering, gemiddeld rond de **[vertrouwelijk]**. Daar komt een maandbedrag van de rond **[vertrouwelijk]** per maand voor **[vertrouwelijk]** footprints bij. Andere soorten ruimten zoals cyber centers hebben doorgaans een lagere VVE en een hoger maandtarief (oplopend tot EUR **[vertrouwelijk]** per maand)*

- 92 Meer onderzoek is er niet geweest. Of de door KPN genoemde Telehousing inderdaad vergelijkbaar is, heeft OPTA niet onderzocht. Of de tarieven juist zijn, heeft OPTA ook niet onderzocht. Zij heeft ook geen navraag gedaan bij de Telehousing tarieven van andere partijen. OPTA neemt gewoon een antwoord van een paar regels van KPN over in het besluit en motiveert daarmee dat zij een benchmark zou hebben uitgevoerd. Het behoeft geen betoog dat daar geen sprake van is geweest.

- 93 Partijen merken op dat de Telehousing tarieven (en diensten) van KPN waar OPTA over spreekt niet vergelijkbaar zijn met de collocatieruimten waar het in deze procedure over gaat. Een dergelijke dienstverlening bestaat per definitie uit veel meer dan alleen de huur van kale meters want kent doorgaans aanvullende diensten en afgesproken service levels. Om die reden is het logisch dat de tarieven hoger zijn (als dat inderdaad zo is, hetgeen OPTA niet heeft onderzocht). De enige benchmark die OPTA dus gebruikt is een klassiek voorbeeld van “appels en peren”.

5 FOOTPRINTFACTOR

- 94 OPTA heeft in het bestreden besluit ten onrechte een footprintfactor van 2,0 vierkante meter vastgesteld. De footprintfactor is berekend door de voor collocatieruimten beschikbare ruimte te delen door het aantal gebouwde footprints (zie randnummer 130 van het bestreden besluit).
- 95 Partijen zijn van mening dat OPTA voor het vaststellen van de footprintfactor had moeten vaststellen welke extra vrije ruimte er redelijkerwijs om een configuratie moet bestaan in een MDF-centrale. Daartoe is als bijlage bij de zienswijze van Partijen van 23 september 2008 een tekening van Tele2 overgelegd die de standaard situatie van een configuratie/opstelling in een MDF-centrale weergeeft. Daaruit volgt dat de footprintfactor niet meer van 1,6 vierkante meter kan bedragen. Een zelfde berekening is in 2005 overigens ook door Tiscali gemaakt (zie randnummer 43 zienswijze Partijen van 23 september 2008).
- 96 OPTA stelt in randnummer 176 van het bestreden besluit in reactie op dit overzicht dat in collocaties ook ruimte in beslag wordt genomen door voedings- en ventilatorkosten en dat (kast) deuren geopend moeten worden. Daarom is een footprintfactor van 1,6 volgens OPTA te laag. OPTA miskent daarmee dat in het door Tele2 overgelegde overzicht wel degelijk rekening is gehouden met deuren die geopend moeten worden. Deze vaststelling door OPTA en daarmee de afwijzing van de door Partijen aangedragen footprintfactor van 1,6 is dus feitelijk onjuist.
- 97 Dat uit de KPN gegevens volgt dat het gemiddelde ruimtebeslag in de praktijk op 2,0 vierkante meter komt – hetgeen bij gebrek aan wetenschap wordt betwist – maakt dit alles niet anders. Het gaat erom dat KPN zo efficiënt mogelijk collocatieruimten indeelt (waartoe ze geen natuurlijke prikkel heeft, althans niet voor de ruimten voor concurrenten). Uit de door Partijen overgelegde tekeningen volgt hoe een dergelijke efficiënte indeling zou kunnen plaatsvinden.
- 98 OPTA heeft ook ten onrechte niet vastgesteld hoeveel ruimte er daadwerkelijk in beslag wordt genomen. In randnummer 177 van het bestreden besluit geeft OPTA dat zij met de gegevens die ze van KPN heeft gekregen in staat is om vast te stellen hoeveel collocaties er in de collocatieruimten passen. Daarmee heeft OPTA echter niet vastgesteld hoeveel vierkante meters er daadwerkelijke in ge-

bruik zijn. Uit een memo van OPTA inzake een bespreking met KPN van 27 februari 2007 (**productie 16**) volgt dat OPTA de leegstand in de KPN centrales wilde controleren maar dat dit feitelijk niet mogelijk was omdat de administratie daartoe bij KPN ontbreekt. .

6 SEV

- 99 In het bestreden besluit wordt niet alleen het vierkante metertarief voor collocatiehuur vastgesteld. OPTA heeft het KPN in bestreden besluit ten onrechte toegestaan om ook hele andere kosten – te weten de vermeende kosten voor de zogenoemde Systeem Gebonden Elektriciteitsvoorzieningen (SEV) – aan Partijen in rekening te brengen in het lijntarief (tarief voor ontbundelde toegang).
- 100 De kosten van SEV hebben volgens KPN betrekking op systeemgebonden elektriciteitsvoorzieningen, zoals gelijkrichters en accu's. Wat dit nu precies voor kosten zijn, is uit het bestreden besluit niet af te leiden. Het zou gaan om algemene elektriciteitsvoorzieningen die op een centrale locatie in een centralegebouw staan opgesteld en waarbij sprake is van gemeenschappelijk gebruik van deze voorzieningen. De kosten houden klaarblijkelijk verband met de diensten 48V no break en 230 AC monitored supply, maar zijn volgens KPN geen onderdeel van de eenmalige tarieven voor deze diensten (zie randnummer 92 en 94 bestreden besluit).

Partijen die 48 no break of de 230 monitored supply-dienst afnemen, maken gebruik van de SEV. Het gebruik van de SEV dienstverlening is geen standaarddienstverlening maar een optionele dienst, aangezien partijen niet verplicht zijn de 48 no break of de 230V monitored supply-dienst af te nemen.

- 101 Deze “nieuw” gevonden kosten worden nu in het besluit over de vierkante meter tarieven “meegenomen” en uiteindelijk als (enorme) additionele kostenpost in het lijntarief gezet. Zulks ten onrechte.
- 102 Partijen zijn primair van mening dat deze SEV-kosten die samenhangen met de 48 no break en 230 v monitored supply kwalificeren als eenmalige kosten. OPTA geeft zelf ook aan dat de SEV niet in het vierkante metertarief thuis horen omdat het een optionele dienst is. Over de eenmalige kosten zijn al besluiten genomen in het verleden die alle formele rechtskracht hebben zodat OPTA die kosten nu niet opeens in een later besluit alsnog kan opleggen (een besluit dat bovendien geen betrekking heeft op dergelijke eenmalige kosten). Ook OPTA heeft dat overigens in de voorfase onderkend. Zo stelde OPTA in een brief van 12 februari 2007 aan marktpartijen:

In het Elektriciteitsbesluit van 14 mei 2002 is over de SEV-kosten opgemerkt dat als uitgangspunt wordt genomen dat met het VVE-besluit op

bezwaar inzake BaByXL d.d. 11 februari 2002 reeds alle investeringen ten behoeve van energievoorzieningen zijn afgedekt. Dit geldt ook voor de kosten voor de noodstroomvoorziening alsmede kosten voor accu's, omvormers en gelijkrichters. KPN heeft geen rechtsmiddelen aangewend, zodat dit besluit formele rechtskracht heeft.

- 103 Hieruit volgt dus dat de kosten (SEV) die nu op basis van de aantallen lijnen worden berekend ook volgens OPTA reeds in eerdere besluiten in de eenmalige tarieven versleuteld zijn of hadden moeten zijn. Hoe OPTA nu tot het oordeel komt in het bestreden besluit dat dit opeens anders zou zijn, is onduidelijk maar in ieder geval in strijd met de formele rechtskracht van voornoemde besluiten.
- 104 Partijen verwijst voorts naar de Tiscali-procedure die heeft geleid tot de al eerder in dit beroepschrift genoemde uitspraak van uw College van 13 juli 2006 waarin OPTA ook stelde dat zij – als gevolg van eerdere besluitvorming – uitsluitend nog het vierkante metertarief kon vaststellen:

KPN beroept zich op de gemiddelde afschrijvings- en vermogenskosten voor al haar gebouwen. In die kosten is ook de waarde van de ingerichte ruimte meegenomen. Voor collocatie zullen die kosten veel lager liggen omdat de inrichtingskosten al in andere tarieven verdisconteerd zijn. De besluiten over het eenmalige tarief hebben formele rechtskracht gekregen waarmee slechts de afschrijving- en vermogenskosten van de kale ruimte overblijven.

- 105 Niet alleen zijn de eenmalige tarieven voor collocatie in de Tiscali BaByXL) besluiten vastgesteld. Ook in het WPC besluit 2006 – dat eveneens formele rechtskracht heeft – zijn door OPTA de eenmalige collocatietarieven vastgesteld. De discussie over SEV – als die al gevoerd kan worden gezien het rechtszekerheidsbeginsel – had in die procedure moeten plaatsvinden.
- 106 Partijen wijzen er voorts op dat zij in de voorfase (eind 2008) de in het kader van een WOB-procedure de beschikking hebben gekregen over een verslag van een gesprek tussen KPN en OPTA op 14 november 2004. Dat verslag is met een begeleidende brief van de gemachtigde in de voorfase overgelegd en wordt in het kader van de beroepsprocedure als **productie 17** overgelegd. Uit dit verslag volgt dat KPN en OPTA het er in 2004 over nota bene zelf over eens waren dat de SEV-kosten gedekt worden door de eenmalige tarieven voor elektriciteit.
- 107 Dit verslag maakt het nu alsnog opvoeren van deze kosten (als periodieke lijntarieven) evident onrechtmatig. De enige reactie van OPTA in het bestreden besluit op dit punt is dat voornoemd gesprek ging over de uitbreiding van de stroomvoorziening als gevolg van het plaatsen van miniconfiguraties. Dat ver-

weer treft geen doel omdat dit laatste natuurlijk niets van doen heeft met het toerekenen van optionele faciliteiten. Daarover waren OPTA en KPN het blijkens het verslag met elkaar eens.

- 108 Ook de stelling van OPTA in het bestreden besluit dat marktpartijen in ieder geval sinds 2007 rekening hadden kunnen houden met additionele SEV kosten omdat KPN in de toenmalige besprekingen met OPTA (en marktpartijen) aan heeft gegeven dat er extra niet gedekte kosten waren, snijdt geen hout. Pas als OPTA formele besluiten neemt, staat voor partijen iets vast en niet als KPN iets roept tijdens besprekingen in de voorfase van besluitvorming. Los daarvan geldt dat het rechtszekerheidsbeginsel zich verzet tegen het nu (feitelijk) aanpassen van eerdere besluiten door OPTA. Als er al SEV kosten in rekening gebracht kunnen worden zou die additionele bijdrage hooguit voor toekomstige nieuw te bestellen (48 no break / 230) systemen gevraagd kunnen worden. Het nu genomen besluit heeft echter met name betrekking op en gevolgen voor optionele 48 no break / 230 systemen die in het verleden door Partijen al zijn afgenomen. Hadden partijen destijds geweten dat de kosten voor deze optionele diensten zo substantieel hoger zouden zijn (als gevolg van de extra kosten) dan zouden zij die systemen nooit hebben afgenomen en een andere (eigen) oplossing hebben gekozen. Het rechtszekerheidsbeginsel verzet zich dan ook tegen deze wijziging.
- 109 Overigens gingen ook de standaard contracten (referentie-aanbiedingen) van KPN niet uit van de nu ingevoerde opslag.

7 OVERIGE GRIEVEN

7.1 OPTA heeft bij de bepaling van het kostengeoriënteerde tarief ten onrechte geen rekening gehouden met de geografische ligging of locatie van gebouwen

- 110 Partijen zijn van mening dat in het bestreden besluit ten onrechte één tarief wordt gehanteerd voor alle collocatieruimten in Nederland. Dat doet geen recht aan het feit dat vierkante metertarieven nu eenmaal niet gelijk zijn in Nederland maar per plaats (en zelfs binnen een plaats) enorm kunnen verschillen. Nergens wordt deze keuze door OPTA in het bestreden besluit gemotiveerd.
- 111 Overigens stelde ook de rechtbank in de al genoemde Tiscali procedure destijds vast dat geografische differentiatie nodig was:¹⁵

Ten aanzien van één aspect volgt de rechtbank verweerder evenwel niet. Om te kunnen komen tot een realistische, kostengeoriënteerde prijs zal naar het oordeel van de rechtbank bij de tariefopbouw, anders dan verweerder meent, rekening dienen te worden gehouden met de geografische ligging c.q. de locatie van de gebouwen. Bij de huur van gebouwen

¹⁵ Rechtbank Rotterdam 11 augustus 2005 (KPN/Tiscali/OPTA), LJN AV 2341

maakt het immers een groot verschil of deze gelegen zijn op speciaal daartoe bestemde en aangelegde bedrijfsterreinen dan wel gesitueerd in een woonwijk. Het is een feit van algemene bekendheid dat in de laatstgenoemde situatie in het algemeen hogere grond- en huurprijzen worden gehanteerd. Nu verweerder zulks uitdrukkelijk heeft miskend is het bestreden besluit in zoverre onjuist gemotiveerd en komt het, na gegroundverklaring van het beroep, voor vernietiging in aanmerking.

CONCLUSIE

- 112 Partijen concluderen op grond van het voorgaande tot gegroundverklaring van het beroep en vernietiging van het bestreden besluit.

OVERZICHT PRODUCTIES BIJ AANVULLEND BEROEPSCHRIFT

1. 1.a: Annex 23b WPC I
1.b: Annex 18s wpc 1
2. Uitnodiging OPTA ronde tafel 28 november 2006 met als bijlage cijfers bij kostenposten
3. Fakton rapport 13 december 2006
4. **Volgt nog**
5. Antwoordbrief KPN 21 december 2006
6. Antwoordbrief KPN 10 januari 2007
7. Benchmark Zadelhoff 2005
8. Vragenbrief OPTA 10 november 2006
9. Antwoordbrief KPN 20 november 2006
10. Brief KPN aan OPTA 14 december 2006
11. E-mail KPN OPTA 22 maart 2007
12. Antwoordbrief KPN 27 oktober 2006
13. Antwoordbrief KPN 27 november 2006
14. Antwoordbrief KPN 12 december 2006
15. Brief Zadelhoff aan KPN 7 januari 2003
16. E-mail van OPTA aan KPN 27 februari 2007 (inclusief memo)
17. brief Brinkhof aan OPTA 5 december 2008 (verslag bespreking OPTA en KPN 14 november 2004)

Productie 1 a.

Productie 1 a.

Annex 23 B

Collocatie MDF, ICA en ILL Huisvesting Periodieke vergoeding 2000 - 2005

1	Inleiding	3
1.1	Dienstbeschrijving	3
1.2	Uitgangspunten	4
1.2.1	Algemeen	4
1.2.2	Kostentoerekening	4
1.2.3	Verbouwingskosten	5
1.2.4	Systeemgebonden Elektriciteitsvoorziening	5
1.2.5	Stroomverbruik	6
2	Collocatie – Jaarlijkse kosten huisvesting	7
2.1	Collocatie huisvesting	7
2.2	Opbouw kostprijs	7
2.3	Kosten collocatie huisvesting	7
2.3.1	Inleiding	7
2.3.2	Operationele Huisvestingskosten	8
2.3.3	Afschrijvingskosten	10
2.3.4	Vermogenskosten	10
2.3.5	Operationele huisvestingskosten per vierkante meter	10
2.4	Kostprijs huisvesting per footprint	11
2.4.1	Aantal vierkante meters per footprint	11
2.4.2	Kostprijs per footprint	11
2.4.3	WACC en Interest on receivables	12

1 INLEIDING

Deze annex behandelt de component huisvesting¹ van de jaarlijkse vergoeding voor de Collocatie dienst ten behoeve van MDF, ICA en ILL voor de periode 2000-2005.

De kostprijs van huisvesting wordt berekend volgens de principes van EDC op basis van gerealiseerde kosten.

De onderstaande beschrijving is opgesteld voor MDF Access maar is van overeenkomstige toepassing op ICA en ILL Collocatie.

Door afrondingsverschillen kunnen de gepresenteerde totalen afwijken van de som van de gepresenteerde componenten.

1.1 DIENSTBESCHRIJVING

De dienst "toegang tot de hoofdverdelers" (ook wel: Main Distribution Frame Access of MDF Access) omvat het verhuren van koperen adersparen in het aansluitnet aan Telecom Operators (Telco's). Voor het verkrijgen van toegang tot het aansluitnet is het noodzakelijk dat Telco's de aansluiting op haar eigen netwerk kunnen realiseren. KPN voorziet in deze behoefte door ruimte ter beschikking te stellen aan Telco's voor hun apparatuur: de zogenaamde collocatieruimte. Voor het ter beschikking stellen van deze ruimte zijn er twee varianten onderkend: fysieke collocatie en de adjacent variant. Bij fysieke collocatie is sprake van een aparte technische ruimte voor derden in een centralegebouw. Bij de adjacent variant betreft het een apart (tijdelijk) gebouw op het terrein bij een centralegebouw. Deze annex heeft slechts betrekking op fysieke (in pandige) collocatie. Voor adjacent (aanpalende) collocatie bevat de periodieke vergoeding geen component huisvesting².

Fysieke collocatie wordt in hele, halve of mini-configuraties geleverd. Ook kunnen losse footprints worden afgenomen. Een hele configuratie bestaat uit 5 footprints, waarbij een footprint het vloeroppervlak weergeeft dat in beslag wordt genomen door een apparaatkast en/of een SIP-kast (SIP = service interface point, de plaats waar de netwerken van KPN en de Telco('s) met elkaar zijn verbonden).

Omdat een hele configuratie ruimte biedt voor vier apparaatkasten en aan een SIP-kast, neemt een hele configuratie 5 footprints in beslag. Een halve configuratie betreft 1 SIP-kast en twee apparaatkasten en beslaat derhalve 3 footprints. Een miniconfiguratie huisvest een zogenaamde combikast (SIP- en apparaatgedeelte in één) en beslaat één footprint.

De kostprijs voor huisvesting in deze annex luidt per footprint. De kostprijzen voor huisvesting voor de hele, halve en mini configuratie (fysieke collocatie) worden bepaald door het tarief per footprint te vermenigvuldigen met het aantal footprints dat het type configuratie in beslag neemt.

¹ De andere component van de jaarlijkse vergoeding voor Collocatie is voor collocatie dienstverlening. De kosten van die dienst worden ook wel aangeduid als gezamenlijke en projectkosten en worden geregeld in een afzonderlijk OPTA besluit "Goedkeuring kostentoe-rekeningsysteem periodieke collocatie-tarieven" van 6 maart 2006, gepubliceerd op 27 maart 2006, kenmerk OPTA/IBT/2005/202112. Ook de gemeenschappelijke of Common kosten worden in deze annex niet meegenomen.

² Afgezien van de vergoeding voor Systeemgebonden Elektriciteitsvoorziening, zie par. 1.2.4

1.2 UITGANGSPUNTEN

1.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van de onderbouwing van de kostprijs van Collocatie huisvesting heeft KPN zich gebaseerd op de EDC systematiek zoals beschreven in annex B van de marktbesluiten van OPTA van 22 december 2005 en daarbij gehanteerde principes en uitgangspunten. Hierbij is uitgegaan van current cost accounting (CCA).

De boekwaarde en afschrijvingen van technische huisvesting zijn afgeleid van de boekwaarde en afschrijvingen van de gebouwen van KPN (na aftrek van o.a. het kantoorgedeelte, torens en PAN-behuizingen). De boekwaarde van gebouwen bestaat uit in het verleden gedane investeringen in terreinen, bouwkundige voorzieningen en gebouwgebonden installaties onder aftrek van de jaarlijkse afschrijvingen. Voor de toewijzing van de boekwaarde, afschrijvingen en opex aan technische gebouwen wordt aangesloten bij de allocatie-informatie zoals gebruikt ten behoeve van de goedgekeurde ONP en ASR rapportages over de jaren 2000-2005. Dit is tevens het geval voor de aantallen lijnen. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Op bouwkundige voorzieningen, voornamelijk bestaande uit nieuwbouw, uitbreidingen en grootschalige vernieuwingen (daken, funderingen etc.) in de afgelopen xx jaar, wordt x% per jaar afgeschreven. Op gebouwgebonden installaties, voornamelijk bestaande uit koeling en luchtbehandeling, wordt x% per jaar afgeschreven. De afschrijvingen in de administratie van KPN, die onderdeel vormen van de afschrijvingen in de gecertificeerde jaarrekening van KPN, vinden conform de algemene KPN methodiek plaats op basis van een vast percentage van de aanschafwaarde (Historical Cost Accounting), waarbij in het kader van een continue bedrijfsvoering de restwaarde nul is.

De boekwaarde van gebouwen uit de administratie van KPN, die onderdeel vormt van de Activa in de gecertificeerde jaarrekening van KPN, is de resultante van de investeringen en de cumulatieve afschrijvingen in het verleden. De boekwaarde en afschrijvingen gebouwen worden in EDC - verband gecorrigeerd van HCA naar CCA, conform de methodiek zoals toegelicht in Annex 6 van de EDC rapportages over de jaren 2000-2005.

1.2.2 Kostentoerekening

Het uitgangspunt voor de berekening in deze annex is dat de totale kosten die samenhangen met technische huisvesting in eerste instantie gelijk worden verdeeld over alle vierkante meters technische ruimte in het gebouw. Vervolgens vindt de toedeling plaats naar dienstspecifieke ruimte (telecomapparatuurruimte). Deze toedeling kent de volgende tussenstap. Naast collocatieruimten en andere dienstspecifieke ruimten (namelijk die zijn bestemd voor de diensten van KPN zelf) bestaan er ook ruimten voor technische voorzieningen die nodig zijn voor alle gebruikers van het pand: de ruimten voor de zogenoemde Gemeenschappelijke Technische Installaties (GTI) en de Diverse Ruimten³. De kosten die samenhangen

³ Ruimten voor GTI betreft: Accuruumte, Gelijkrichterruimte, Hoogspanningsruimte, Traforuimte, NSA/No-Break ruimte.

Dit is nodig voor de stroomvoorziening.

Ruimten voor Diversen betreft: CV-, Hydrofoor-, Laagspannings-, Compressor-, Bedienings-, Luchtbehandelings- en Meet/test-ruimte.

GTI wordt niet toegerekend aan Ruimte voor Diversen en Hoofdverdelerruimte.

Ruimte voor Diversen is zelf weer verdeeld over de andere gebruiksdoelen met uitzondering van de Hoofdverdelerruimte.

met deze ruimten zijn gemeenschappelijk voor alle gebruikers en worden daarom opgenomen in de vierkante meter prijs voor dienstspecifieke ruimten.

De huisvestingskosten per vierkante meter worden tot op dit punt in de berekening gelijk toegewezen aan alle interne (KPN) en externe telecomapparatuurruimte, dus ook aan collocatieruimte. Echter op aanwijzing van OPTA⁴ betalen afnemers van Collocatie alleen voor de footprints die zij afnemen. KPN hanteert dit beginsel onder protest.

1.2.3 Verbouwingskosten

Voornoemde kosten voor technische huisvesting worden vervolgens gecorrigeerd voor kosten die al vergoed zijn via de VVE collocatie. Vergelijkbare verbouwingskosten voor dienstspecifieke ruimten die KPN gebruikt voor haar eigen diensten worden eveneens uit de kosten verwijderd. De correctie bevat dus de volgende kostencategorieën:

- Afschrijvingen van investeringen in de inrichting van de collocatieruimte die als Capex zijn geboekt;
- Vermogenskosten van investeringen in de inrichting van de collocatieruimte die als Capex zijn geboekt;
- Afschrijvingen van investeringen in de inrichting van de dienstspecifieke ruimten van KPN die als Capex zijn geboekt⁵;
- Vermogenskosten van investeringen in de inrichting van de dienstspecifieke ruimten van KPN die als Capex zijn geboekt³;
- Verbouwingskosten ten behoeve van de inrichting van dienstspecifieke ruimten van KPN die als Opex zijn geboekt.

Verbouwingskosten ten behoeve van de inrichting van collocatieruimten die als Opex zijn geboekt behoeven niet meer te worden gecorrigeerd: Zij maken geen deel uit van de Opex verbouwingskosten bij SU TG⁶, maar zijn al geboekt bij de Business Line.

Alle andere Opex kosten voor collocatieruimten worden wel opgenomen in de kostprijs daar deze kosten niet worden gedekt door de VVE.

1.2.4 Stroomgebonden Elektriciteitsvoorziening

In de centrales bevinden zich installaties voor energievoorziening. Deze zijn te onderscheiden in:

- Stroomgebonden elektriciteitsvoorzieningen (SEV): 230V monitoring equipment en 48V no-break installaties (laatstgenoemde bestaan voornamelijk uit gelijkrichters en accu's).
- Gebouwegebonden Installaties: Het betreft hier de overige installaties waaronder CV, koeling en luchtbehandeling.

⁴ In de visie van KPN zouden de afnemers van Collocatie een evenredig deel van de huisvestingskosten moeten dragen, zodat de vergoeding per vierkante meter (of footprint) gelijk is aan de kostprijs voor KPN zelf

⁵ D.m.v. een sleutel die bepaald is aan de hand van investeringsprojecten in bouwkundige werken over 2004 en 2005.

⁶ Service Unit Technische Gebouwen, onderdeel van Operator vaste Net (OVN).

Alle gebruikers van apparatuurruimten maken in de praktijk gebruik van deze voorzieningen. Telco's die Collocatie met 230V monitored supply cq. 48V no-break afnemen, betalen bij initiële levering een vergoeding voor eens voor het specifieke deel van de 230V monitored supply / 48V no-break voorziening. Telco's maken niet alleen gebruik van het specifieke deel van de SEV middelen waarvoor in de VVE is betaald (de marginale kosten) maar ook van het algemene deel de SEV voorzieningen die gemeenschappelijk zijn voor KPN en Telco's (de gemiddelde kosten). Aangezien er een causaal verband is tussen het aantal lijnen dat een Telco in gebruik heeft, het stroomgebruik en de benodigde SEV capaciteit van die Telco worden de kosten van de SEV per lijn opgevoerd, en wel als volgt:

De afschrijvingen en vermogenskosten voor SEV die geen onderdeel uitmaken van de onder VVE Collocatie verrekenende voorziening van de Telco's of dienstspecifieke voorzieningen van KPN, worden opgenomen in de maandelijkse kosten voor huisvesting. De kostenberekening vindt plaats door uit te gaan van de totale boekwaarde van SEV.

Op de totale afschrijvingen en vermogenskosten voor SEV worden dus correcties gemaakt voor de volgende kostencategorieën:

- Afschrijvingen van investeringen in de SEV voor de collocatieruimte die als Capex zijn geboekt⁷;
- Vermogenskosten van investeringen in de SEV voor de collocatieruimte die als Capex zijn geboekt⁸;
- Afschrijvingen van investeringen in de SEV voor de dienstspecifieke ruimten van KPN die als Capex zijn geboekt⁹;
- Vermogenskosten van investeringen in de SEV voor de dienstspecifieke ruimten van KPN die als Capex zijn geboekt⁶.

Als sleutel voor de verdeling van de kosten van SEV over de gebruikers wordt het stroomverbruik van de gebruikers gehanteerd. Het stroomverbruik bepaalt immers de benodigde SEV capaciteit.

Tenslotte wordt het aan Collocatie toegerekende deel van de SEV-kosten gedeeld door het aantal lijnen.

De onderhoudskosten van SEV maken deel uit van de Opex post onderhoud.

Op last van OPTA laat KPN onder protest de facturering van SEV-kosten aan de afnemers van Collocatie over de jaren 2000-2006 achterwege.

1.2.5 Stroomverbruik

In de kostprijs van huisvesting in het kader van Collocatie is geen post opgenomen voor gas, water en stroomverbruik. De kosten voor het stroomverbruik van de Telco's voor telecomapparatuur en klimaatbeheersing zijn opgenomen in de kostprijs van een aparte dienst energieverbruik die afzonderlijk in rekening wordt gebracht.

⁷ Dat wil zeggen in 2005: Tot en met 2004 zijn deze posten niet geactiveerd, maar als Opex overgeboekt naar de Business Line.

⁶ In 2005 zijn deze kosten onderdeel geweest van de geactiveerde collocatie projecten. Teneinde dubbel telling te voorkomen is deze post vóór toerekening uit de cijfers gehaald.

⁹ D.m.v. een sleutel die is gebaseerd op de investeringsprojecten in SEV over 2004 en 2005.

2 COLLOCATIE – JAARLIJKSE KOSTEN HUISVESTING

2.1 COLLOCATIE HUISVESTING

Partijen die bij KPN collocatie afnemen maken gebruik van ruimte en voorzieningen in KPN gebouwen. Voor dit gebruik betalen partijen jaarlijks een vergoeding voor huisvesting.

2.2 OPBOUW KOSTPRIJS

De huisvestingscomponent voor collocatie valt uiteen in twee componenten te weten een component per m² cq. footprint en een component per lijn. Laatste component is een vergoeding voor de in gebruik zijnde SEV bedrijfsmiddelen.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Vermogenskosten per m2						
Afschrijvingen per m2						
OPEX per m2						
IOR						
Totaal per m2	329	345	345	358	312	292
Kostprijs per footprint (obv footprintfactor OPTA)	657	689	690	715	624	583

Tabel 1. Kostprijs Collocatie huisvesting algemeen per vierkante meter en per footprint (in Euro's per jaar)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Vermogenskosten per lijn						
Afschrijvingen per lijn						
IOR						
Totaal						

Tabel 2. Kostprijs Collocatie huisvesting SEV per lijn (in Euro's per jaar)

2.3 KOSTEN COLLOCATIE HUISVESTING

2.3.1 Inleiding

De aan de jaarlijkse huur toegerekende indirecte kosten bestaan uit de kosten voor het gebruik van de ruimten. De vergoeding voor het gebruik van de ruimten wordt in een prijs per footprint in rekening gebracht. Om de kostprijs per footprint vast te stellen, wordt eerst de kostprijs per vierkante meter vastgesteld, waarna deze wordt vermenigvuldigd met het gemiddelde vierkante meterbeslag van een footprint.

De kostprijs per m² huisvesting voor de dienst collocatie t.b.v. MDF Access, ICA en ILL wordt berekend zoals hieronder toegelicht.

Met betrekking tot de technische ruimten in centrales wordt een onderscheid gemaakt in ruimten in gebruik t.b.v. de verbindingsmiddelen in de vaste infrastructuur van KPN Telecom (kabelverdeler- en hoofdverdelerruimten) en ruimten t.b.v. telecomapparatuur. In een deel van de telecomapparatuuruimte vindt collocatie plaats. Het resterende deel van de telecomapparatuuruimte, de dienstspecifieke ruimten van KPN, ook wel aangeduid als automatenzalen, gebruikt KPN voor haar eigen breedband- en telefoniediensten.

De kosten van technische ruimten die worden gemaakt voor Diverse ruimten en ruimten voor Gemeenschappelijke Technische Installaties worden in de berekening van de huisvestingskosten voor telecomapparatuuruimte meegenomen. De bedrijfsmiddelen in die ruimten worden immers gebruikt voor alle

telecomapparatuurruimten inclusief collocatieruimten. Na deling van de huisvestingskosten door het aantal vierkante meters vloeroppervlakte bestemd voor telecomapparatuur worden de huisvestingskosten per vierkante meter verkregen.

De huisvestingskosten bestaan uit:

- 1) Operationele huisvestingskosten;
- 2) Afschrijvingskosten van gebouwen (bouwkundige voorzieningen), gebouwgebonden installaties en systeemgebonden elektriciteitsvoorziening;
- 3) Vermogenskosten van terreinen, gebouwen, gebouwgebonden installaties en systeemgebonden elektriciteitsvoorziening;
- 4) Interest on receivables.

2.3.2 Operationele Huisvestingskosten

De operationele huisvestingskosten exclusief gas, water en elektriciteit bestaan uit:

1. Schoonmaak

De schoonmaak van apparatuurruimten omvat het volgens een vast schema preventief schoonhouden van de ruimten. Daarnaast vinden activiteiten op regiebasis plaats, zoals het verwijderen van (bouw-)afval. Bij schoonmaak wordt geen onderscheid gemaakt tussen apparatuurruimten van KPN en van Telco's: De ruimten voor KPN en Telco's worden gelijk behandeld. De apparatuurruimten vallen in categorie 4 voor EPA's, dat zijn ESD protected area's. Voor de schoonmaak van dergelijke ruimten gelden speciale eisen ten aanzien van de te gebruiken middelen. Hierdoor is de schoonmaak van apparatuurruimten niet te vergelijken met die van anderssoortige ruimten. Ook wordt de ESD protectie periodiek gemeten, getest en gerapporteerd. Sinds 2003 vindt de schoonmaak van technische ruimten plaats volgens contracten met externe schoonmaakbedrijven (o.a. De Vos, Envirion);

2. Beveiliging en bewaking

De post beveiliging en bewaking omvat onder meer externe contracten voor sleutelbeheer, mobiele bewaking en brandweerdiensten (o.a. Lips, Securitas). De interne kosten voor beveiliging en bewaking omvatten onder meer applicatiemanagement ME 2000 en een aandeel in de kosten voor LBNS, het bedrijfsnetwerk voor gebouwenbewaking;

3. Onderhoud gebouwen

De post onderhoud gebouwen bestaat uit alle soorten van correctief en preventief onderhoud: schilderwerk, herstel van lekkages, defecte verlichting, defecte verwarming, enz.;

4. Verbouwingen

De post verbouwingen betreft wijzigingen aan technische ruimten voor gemeenschappelijk gebruik. Hieronder valt alleen het Opex gedeelte van de verbouwingkosten, gecorrigeerd voor kosten die betrekking hebben op collocatieruimten of dienstspecifieke ruimten van KPN op de wijze zoals beschreven in paragraaf 1.2.3;

5. Grond- en waterschapslasten

Deze post bestaat grotendeels uit onroerende zaak belasting (OZB). In de

beschouwde periode is de WOZ-waarde van onroerend goed in Nederland sterk gestegen. Ook de overige lokale lasten zijn toegenomen;

6. Verzekeringspremie

De verzekeringspremie betreft grotendeels de opstalverzekering. De premie is in de jaren 2002-2004 gestegen door terreurdreiging en in 2005 licht gedaald doordat KPN aanvullende brandpreventiemaatregelen heeft genomen. De verzekering dekt de herbouw van het gebouw en de inrichting met uitzondering van de telecommunicatieapparatuur van KPN en Telco's.

7. Overige huisvestingslasten

Deze lasten hebben betrekking op zogenoemde cleaninspecties, administratie van technische ruimten en installaties, voorraadmanagement en assetmanagement.

8. Organisatiekosten SU TG

Deze kosten betreffen FTE's - en daaraan rechtstreeks gerelateerde kosten – van de centrale SU TG organisatie. Naast SU TG management betreft dit taken als strategisch voorraadmanagement, support en helpdesk en service en portfolio management. Daarnaast zijn er uren management, secretariale ondersteuning, en rapportage in de rayons onder deze post opgenomen.

9. Besturing en ondersteuning OVN¹⁰

De post besturing en ondersteuning OVN betreft activiteiten die samenhangen met onder meer HRM, financiën, besturing, reistijd, werkoverleg, ondernemingsraad, bedrijfshulpverlening en ziekte. Conform het stand-alone criterium in EDC behoren deze kosten opgenomen te worden in de kostprijzen daar verwacht mag worden dat een stand-alone leverancier van technische huisvesting deze kosten ook zal maken.

De operationele huisvestingskosten worden naar rato van de vierkante meters woonoppervlakte aan alle objecten toegerekend.

Bovenstaande kostencategorieën zijn samengevat in volgende tabel over de jaren 2000-2005:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Verlichting, verwarming en water	0	0	0	0	0	0
Schoonmaak						
Beveiliging en bewaking						
Onderhoud gebouwen						
Verbouwingen						
Asbest verwijderen en milieu						
Grond- en waterschapslasten						
Verzekeringspremie						
Overige huisvestingslasten						
Organisatiekosten SU TG						
Besturing en ondersteuning OVN						
Totaal Operationele Huisvestingskosten						

Tabel 3. Operationele huisvestingskosten technische ruimten (in dzdn. Euro's per jaar)

In 2000 en 2001 werden de technische en kantoorhuisvesting verzorgd door één onderdeel van KPN: Vastgoed en Facilities (VG&F). Met ingang van 2002 is VG&F en gesplitst in twee onderdelen: De Service Unit Technische gebouwen (SUTG) die de technische huisvesting levert en het nieuwe Vastgoed en Facilities (VG&F) dat de kantoorhuisvesting verzorgt. Hierdoor zijn voor 2000 en 2001 op het niveau

¹⁰ Operator Vaste Net

technische huisvesting geen afzonderlijke getallen beschikbaar voor de regels 'organisatiekosten van SU TG' en 'besturing en ondersteuning van OVN'. Voor de overige categorieën Operationele huisvestingskosten vertonen vóór deze reorganisatie een overschatting respectievelijk een onderschatting. Per saldo heffen deze elkaar op. In 2002 en 2001 registreerde (en verrekende) VG&F de collocatieruimte niet afzonderlijk, maar als onderdeel van alle technische ruimten in gebruik voor wholesale diensten (die werden aangerekend aan BU CS). Dit heeft wel effect op de absolute hoogte van de getallen in de tabellen voor vierkante meters en kosten, maar geen effect op de kostprijzen per vierkante meter.

2.3.3 Afschrijvingskosten

Afschrijvingen zijn beschikbaar via het KRT (Kapitaal Registratiesysteem Telecom).

Ook de afschrijvingen op Systeemgebonden Elektriciteitsvoorzieningen (SEV) worden pro forma in de berekening van de huisvestingskosten van de telecomapparatuurruimte opgenomen. Verdeelsleutel is het stroomverbruik van alle apparatuur in de collocatieruimte. Zoals gesteld brengt KPN de kosten van SEV op last van OPTA, onder protest, pas met ingang van 2007 in rekening.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Afschrijvingskosten telecommunicatieruimten						
Afschrijvingskosten SEV collocatieruimte						

Tabel 4. Afschrijvingskosten op technische ruimten en systeemgebonden elektriciteitsvoorzieningen (in dzdn. Euro's per jaar)

2.3.4 Vermogenskosten

De vermogenskosten zijn de resultante van de vermogenskostenvoet en de boekwaarde van gebouwen. Als vermogenskostenvoet wordt door KPN onder protest de door OPTA opgelegde WACC voor de jaren 2000 - 2005 gehanteerd. De WACC staat weergegeven in tabel 9. Als waarde van de gebouwen wordt de gemiddelde boekwaarde van gebouwen in de jaren 2000 - 2005 gehanteerd. Naar analogie van de afschrijvingen wordt de gemiddelde boekwaarde per object uit het KRT gecombineerd met de ruimtegegevens, zodat voor de ruimtesoort technische ruimten de gemiddelde boekwaarde voor de jaren 2000 - 2005 wordt verkregen.

Ook de boekwaarde van Systeemgebonden Elektriciteitsvoorzieningen (SEV) wordt pro forma in de berekening van de huisvestingskosten van telecomapparatuurruimte opgenomen. Verdeelsleutel is het stroomverbruik van de apparatuur die de gebruiker in de ruimte in gebruik heeft. Zoals gesteld brengt KPN de kosten van SEV op last van OPTA, onder protest, pas met ingang van 2007 in rekening.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Vermogenskosten telecommunicatieruimten						
Vermogenskosten SEV collocatieruimten						

Tabel 5. Vermogenskosten op technische ruimten en systeemgebonden elektriciteitsvoorzieningen (in dzdn. Euro's per jaar)

2.3.5 Operationele huisvestingskosten per vierkante meter

Vervolgens wordt het aantal kostendragende vierkante meters vastgesteld (bron: ruimte-inventarisatie KPN):

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Technische ruimten						
Ruimte voor Gemeenschappelijke Technische Installaties						
Diverse ruimten						
Hoofdverdelerruimten						
Technische ruimten excl. hoofdverdelers, diversen en GTI						

Tabel 6. Kostendragende vierkante meters in kostprijsberekening huisvesting

De operationele kosten voor het gebruik van ruimte per vierkante meter exclusief gas, water en elektriciteit zijn in onderstaande tabel te zien:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Verlichting, verwarming en water						
Schoonmaak						
Beveiliging en bewaking						
Onderhoud gebouwen						
Verbouwingen						
Asbest verwijderen en milieu						
Grond- en waterschapslasten						
Verzekeringspremie						
Overige huisvestingslasten						
Organisatiekosten SU TG						
Besturing en ondersteuning OVN						
Totaal Operationele Huisvestingskosten						

Tabel 7. Operationele huisvestingskosten technische ruimten per vierkante meter (in Euro's per jaar)

In 2000 en 2001 waren V&F en SU TG nog één organisatie. In de jaren daarna waren deze organisaties gesplitst. Hierdoor lijkt er een trendbreuk te zijn ontstaan. Dit wordt echter alleen veroorzaakt door een andere boekhoudkundige opdeling. Op totaal niveau is er voor OPEX geen sprake van een trendbreuk.

2.4 KOSTPRIJS HUISVESTING PER FOOTPRINT

2.4.1 Aantal vierkante meters per footprint

Het aantal vierkante meters per footprint, de zogenoemde footprintfactor, is door OPTA vastgesteld op 2,00¹¹ in het eerste herberekeningsverzoek¹².

KPN hanteert deze footprintfactor onder protest.

Aangezien genoemde gegevens alleen voor 2006 beschikbaar zijn, is bovenstaande footprintfactor voor de hele periode toegepast.

2.4.2 Kostprijs per footprint

Op basis van de hiervoor vermelde gegevens kunnen de huisvestingskosten per footprint worden bepaald voor de periode 2000-2005:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Kostprijs per vierkante meter	329	345	345	358	312	292
Footprintfactor OPTA	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Kostprijs huisvesting per footprint (incl. IOR)	657	689	690	715	624	583

Tabel 8. Kostprijs Huisvesting per footprint (in Euro)

¹¹ Volgens KPN bedraagt de footprintfactor 3,24 (peiljaar 2006), berekend door de oppervlakte van Collocatieruimte (uit Nordined) te delen door het aantal afgenomen footprints (uit Cobes).

¹² Zie brief van 22 december 2006, kenmerk OPTA/BO/2006/203451

2.4.3 WACC en Interest on receivables

De interest on receivables wordt conform de in het kader van EDC gebruikelijke systematiek¹³ als opslag in de kostprijs opgenomen. De opslag is onder gebruikelijk protest van KPN berekend zoals vastgesteld door OPTA in het kader van EDC en bedraagt voor de beschouwde jaren:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Weighted Average Cost of Capital (Wacc, OPTA waarde)	12,60%	12,30%	13,40%	11,60%	9,26%	9,26%
Interest on Receivables (IOR)						

Tabel 9. Wacc en IOR

¹³ Zie Annex 11 van de betrokken EDC-rapportages.

Productie 1 b.

Annex 18 supplement
Collocatie MDF, ICA en ILL Huisvesting
Periodieke vergoeding
2006 - 2008

1	Inleiding	3
1.1	Uitgangspunten	3
1.1.1	Algemeen	3
2	Collocatie – Jaarlijkse kosten huisvesting	5
2.1	Collocatie huisvesting	5
2.2	Opbouw kostprijs	5
2.3	Kosten collocatie huisvesting	5
2.3.1	Huisvestingskosten algemeen	5
2.3.2	Aantallen m ²	6
2.3.3	Kostenontwikkeling SEV	6
2.3.4	Aantallen lijnen	6
2.3.5	Kostprijs per footprint	6
2.3.6	WACC en Interest on receivables	7

1 INLEIDING

Deze annex behandelt de component huisvesting¹ van de jaarlijkse vergoeding voor de Collocatie dienst ten behoeve van MDF, ICA en ILL voor de periode 2006-2008. Voor een nadere toelichting op deze dienst wordt verwezen naar EDC Annex 23B.

De kostprijs van huisvesting wordt berekend volgens de principes van EDC op basis van geprognosticeerde aantallen en kosten.

De onderstaande beschrijving is opgesteld voor MDF Access maar is van overeenkomstige toepassing op ICA en ILL Collocatie.

De kostprijzen zijn berekend voor centrales die door KPN ook voor de eigen dienstverlening worden gebruikt².

1.1 UITGANGSPUNTEN

1.1.1 Algemeen

Deze rapportage is gebaseerd op het door OPTA goedgekeurde WPC kostentoekeningssysteem dat ten grondslag ligt aan het OPTA WPC besluit van 27 september 2006. Uit de WPC rapportage zijn de totale kosten voor technische gebouwen gehanteerd voor de jaren 2004 en 2008, onderverdeeld in boekwaarde, afschrijvingen en OPEX. Aangezien KPN in Annex 23B een nadere allocatie heeft uitgevoerd op deze totale SU-TG kosten is dezelfde allocatie uitgevoerd op de WPC gegevens.

De boekwaarde, afschrijvingen en OPEX voor 2004 uit annex 23B is vergeleken met de totale SU-TG boekwaarde, afschrijvingen en OPEX uit het WPC model. De verhouding tussen het bedrag uit annex 23B en het overeenkomstige bedrag uit het WPC model is over de tijd constant gehouden.

Het aantal m² telecommunicatieruimte is geen parameter in het WPC kostentoekeningssysteem. KPN heeft het aantal m² ongewijzigd gebaseerd op de laatste meetstand (2005). Dit is een goede veronderstelling omdat gedurende de periode van de WPC geen nieuwe centrales worden gebouwd maar ook geen centrales worden ontruimd waar marktpartijen collocatie afnemen.

¹ De andere component van de jaarlijkse vergoeding voor Collocatie is voor collocatie dienstverlening. De kosten van die dienst worden ook wel aangeduid als gezamenlijke en projectkosten en worden geregeld in een afzonderlijk OPTA besluit "Goedkeuring kostentoekeningssysteem periodieke collocatie-tarieven" van 6 maart 2006, gepubliceerd op 27 maart 2006, kenmerk OPTA/IBT/2005/202112.

² De kostprijzen voor gebouwen die door KPN worden verlaten in het kader van All IP zijn onderdeel van de All IP discussies die op dit moment tussen OPTA en marktpartijen plaatsvinden. Naar verwachting worden er tot het einde van de eerste WPC periode, dat is ultimo 2008, geen centrales ontruimd waar marktpartijen MDF collocatie afnemen.

In het goedgekeurde WPC kostentoerekeningssysteem staan de volgende parameters welke relevant zijn voor de kosten voor huisvesting van Collocatie. Voor de OPEX wordt een inflatiecorrectie toegepast³

WPC parameter		delta 2004-2008
Huisv SUTG Afschrijvingen	afschrijvingen	
Huisv SUTG Boekwaarde	boekwaarde	
DTI Stroomvoorzieningskosten	boekwaarde	
DTI Stroomvoorzieningskosten	afschrijvingen	
extern ASL+xtl	aantal	
KPN ddr	aantal	

Tabel 1: WPC parameters en relatieve delta 2004-2008.

Voor de berekeningen heeft KPN de waarde in het jaar 2008 berekend door bovenstaande relatieve delta's toe te passen op de waarde in 2004 en vervolgens voor de tussenliggende jaren (2006-2007) de door OPTA voorgeschreven berekeningsmethodiek gehanteerd zoals beschreven in het WPC besluit van september 2006.

³ Brief 2e herberekeningsverzoek, kenmerk OPTA/BO/2007/200533

2 COLLOCATIE – JAARLIJKSE KOSTEN HUISVESTING

2.1 COLLOCATIE HUISVESTING

Partijen die bij KPN collocatie afnemen maken gebruik van ruimte en voorzieningen in KPN gebouwen. Voor dit gebruik betalen partijen jaarlijks een vergoeding voor huisvesting.

2.2 OPBOUW KOSTPRIJS

De kostprijs is opgebouwd uit twee delen: een deel (algemeen) dat per m² wordt berekend en een deel (SEV) dat per lijn wordt berekend. Deze componenten zijn in onderstaande tabel weergegeven:

	jul 1999-jun 2000	jul 2000-jun 2001	jul 2001-jun 2002	jul 2002-jun 2003	jul 2003-jun 2004	jul 2004-mrt 2006	apr 2006-jun 2006	jul 2006-jun 2007	jun 2007-jul 2008	jul 2008-dec 2008
Kosten per m2 excl. SEV (EUR)	2000	2001	2002	2003	2004	2005				2008
Vermogenskosten Per m2										
Afschrijvingen per m2										
OPEX per m2										
IOR										
Totaal huisvesting per jaar										

Tabel 2: Kosten per m² huisvesting algemeen

7/16 10/16 14/16 16/16

	jul 1999-jun 2000	jul 2000-jun 2001	jul 2001-jun 2002	jul 2002-jun 2003	jul 2003-jun 2004	jul 2004-mrt 2006	apr 2006-jun 2006	jul 2006-jun 2007	jun 2007-jul 2008	jul 2008-dec 2008
Kosten SEV per lijn (EUR)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2006	2007	2008
Vermogenskosten Per lijn										
Afschrijvingen per lijn										
IOR										
Totaal SEV kosten per lijn per jaar										

Tabel 3: Kosten SEV per lijn

KPN brengt de kosten van SEV op last van OPTA, onder protest, pas met ingang van 2007 in rekening.

De kostprijzen 2000-2005 zijn afkomstig uit annex 23b.

2.3 KOSTEN COLLOCATIE HUISVESTING

2.3.1 Huisvestingskosten algemeen

Tabel 3 toont de boekwaarde, opex en afschrijvingen voor 2008 uit het door OPTA goedgekeurde kostentoekeningssysteem voor de WPC.

Tabel 4: Boekwaarde, afschrijvingen en Opex algemene huisvestingskosten

2.3.2 Aantallen m²

Het aantal m² telecommunicatieruimte wordt voor de periode 2006-2008 constant verondersteld en gelijk aan de waarde voor 2005: die bedraagt m².

2.3.3 Kostenontwikkeling SEV

Tabel 5 toont de boekwaarde en afschrijvingskosten voor de SEV middelen voor het jaar 2008 op basis van het goedgekeurde WPC kostentoerekeningssysteem:

Tabel 5: Kostentrend SEV middelen

Zoals gesteld brengt KPN de kosten van SEV op last van OPTA, onder protest, pas met ingang van 2007 in rekening.

2.3.4 Aantallen lijnen

Tabel 6 toont de aantallen lijnen. De waarden tot en met 2006 zijn afkomstig uit het model dat ten grondslag ligt aan annex 23b. De aantallen in en externe lijnen uit 2008 zijn afkomstig uit het goedgekeurde WPC kostentoerekeningssysteem. De stroomsleutel voor 2008 is conform de methodiek uit annex 23b.

Tabel 6: Trend aantallen lijnen

2.3.5 Kostprijs per footprint

Het aantal vierkante meters per footprint, de zogenoemde footprintfactor, is door OPTA vastgesteld op 2,00⁴ in het eerste herberekeningsverzoek voor de periode 2000-2005 (Annex 23B)⁵. OPTA berekent deze footprintfactor normatief door uit te gaan van de minimaal benodigde oppervlakte voor een Collocatie footprint. Deze normatieve benadering heeft OPTA getoetst aan de hand van gegevens opgeleverd door KPN, door het voor Collocatie geschikte oppervlak te delen door de gebouwde of mogelijk te bouwen footprints in de Collocatieruimten.

KPN hanteert deze footprintfactor onder protest.

Aangezien genoemde gegevens alleen voor 2006 beschikbaar zijn, is bovenstaande footprintfactor voor de hele periode toegepast.

Door vermenigvuldigen van de kostprijs van huisvesting per vierkante meter met de footprintfactor resulteert de kostprijs van huisvesting per footprint:

Tabel 7: Kostprijs per m² huisvestingscomponent

⁴ Volgens KPN bedraagt de footprintfactor 3,24 (peiljaar 2006), berekend door de oppervlakte van Collocatieruimte (uit Nordined) te delen door het aantal afgenomen footprints (uit Cobes).

⁵ Zie brief van 22 december 2006, kenmerk OPTA/BO/2006/203451

2.3.6 WACC en Interest on receivables

De interest on receivables wordt conform de in het kader van EDC gebruikelijke systematiek als opslag in de kostprijs opgenomen. De opslag is onder eerder gemaakt protest van KPN berekend zoals vastgesteld door OPTA in het kader van de WPC en bedraagt voor de beschouwde jaren:

Tabel 8: WACC en IOR

Productie 2



Postbus 90420
2509 LK Den Haag
Telefoon (070) 315 35 00
Fax (070) 315 35 01
E-mail mail@opta.nl
www.opta.nl

Bezoekadres
Zurichtoren
Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag

Aan:
deelnemers ronde tafel bijeenkomst over huisvesting co-locatie

Contactpersoon	Ons kenmerk	Uw kenmerk	Doorkiesnummer
drs. E. IJskes RC	OPTA/BO/2006/203255		(070) 315 91 58
Datum	Onderwerp		Bijlage(n)
28 november 2006	ronde tafel bijeenkomst huisvesting co-locatie		

Geachte heer/mevrouw,

Vrijdag 1 december 2006 organiseert het college van de Onafhankelijke Post en Telecommunicatie Autoriteit (hierna: het college) een ronde tafel bijeenkomst over de periodieke tarieven voor de huisvestingskosten van co-locatie. Via deze brief ontvangt u nadere informatie over deze bijeenkomst.

Eerdere besluitvorming van het college over de periodieke tarieven voor huisvesting co-locatie is langdurig onderwerp van juridische procedures geweest. Op 13 juli 2006 heeft het College van Beroep voor het bedrijfsleven hierover uitspraak gedaan en geoordeeld dat het college niet zonder meer een benchmark mocht toepassen. Naar aanleiding van deze uitspraak is het college gestart met een onderzoek van de periodieke kosten en kostprijzen van huisvesting co-locatie. Op verzoek van het college heeft KPN deze kosten en kostprijzen berekend. Tijdens de ronde tafel bijeenkomst zal KPN de door haar berekende kostprijzen toelichten. Met het oog hierop zijn twee documenten bij deze brief gevoegd, de openbare versie van annex 23B en een aanvullend document met enkele tabellen.

Tijdens de ronde tafel bijeenkomst zal het college ook ingaan op de besluiten die het college ten aanzien van de periodieke tarieven voor huisvesting co-locatie zal nemen. Voorlopige conclusie is dat het college niet voor de gehele onderzoeksperiode van 1999 tot 2008 bevoegd is om tot besluitvorming over te gaan. In concreto heeft het college geen bevoegdheid om ambtshalve besluiten te nemen met betrekking tot de periode tot 19 april 2000 en de periode juli 2004-maart 2006. In bijlage 1 bij deze brief wordt de achtergrond hiervan kort uiteengezet.



Tijdens de ronde tafel bijeenkomst zullen deze onderwerpen uitgebreid aan de orde komen. De bijeenkomst zal plaatsvinden op vrijdag 1 december, aanvang 15.00 uur ten kantore van het college. Indien u spreektijd wenst, kunt u dit kenbaar maken aan mw. IJskes (e.ijskes@opta.nl).

Hoogachtend,

HET COLLEGE VAN DE ONAFHANKELIJKE POST EN TELECOMMUNICATIE AUTORITEIT,
namens het college,
Sectorleider Breedband en Huurlijnen

mw. drs. C.M.I. Cramer

Bijlage 1 Besluiten

De voorlopige conclusie van het college wat betreft de bevoegdheid van het college tot het nemen van besluiten is dat er onderscheid dient te worden gemaakt tussen geschilbesluiten en ambtshalve besluiten.

Voor geschilbesluiten geldt dat ingevolge artikel 19.7 van de Tw, juncto artikel 12.2, eerste lid, van de Tw het college in beginsel bevoegd is tot besluitvorming, ook in geschillen die dateren van vóór de inwerkingtreding van de huidige Tw. Dit betekent dat het college besluiten kan nemen ten aanzien van:

- tarieven juli 2003–juni 2004: beslissing op bezwaar van KPN tegen het afkeuringsbesluit EDC VI van 5 september 2003 (OPTA/IBT/2003/203050).
- tarieven januari 2002–juni 2003: herziene beslissing op bezwaar ten aanzien van het BaByXL (Tiscali) geschilbesluit van 15 oktober 2002 (OPTA/IBT/2002/203280). Deze procedure bevindt zich door de uitspraak van het CBB weer in de bezwaarfase. Oorspronkelijk betrof deze procedure ook de tarieven tot en met 2001, maar bij de beslissing op bezwaar over dit geschil van 24 maart 2003 (OPTA/JUZ/2003/200211) zijn deze buiten beschouwing gelaten omdat Tiscali en KPN over de periode vóór 1 januari 2002 een vaststellingsovereenkomst hebben gesloten.
- tarieven 19 april 2000–8 maart 2002: het college zal een nieuwe beslissing op bezwaar inzake de Versapoint-procedure nemen en de beslissing op bezwaar van 6 juni 2006 (OPTA/2006/201461) intrekken.

Voor ambtshalve besluitvorming (EDC-besluiten) geldt dat de bevoegdheid tot besluitvorming op grond van artikel 19.5, achtste lid, van de Tw is vervallen, voor zover niet vóór het verstrijken van de in artikel 19.5, achtste lid, van de Tw genoemde termijn van 24 maanden een primair besluit is genomen. Voor zover reeds een primair besluit is genomen vóór inwerkingtreding van de huidige Tw, acht het college zich wel bevoegd. Bovenstaande betekent dat geen besluitvorming zal plaatsvinden over de perioden:

- juli 2004–april 2006: er is nog geen primair ambtshalve besluit. Bevoegdheid tot ambtshalve besluit ontbreekt.
- september 1999–19 april 2000 (start Versapoint-periode): deze periode maakte oorspronkelijk deel uit van het BaByXL-geschil, maar is met de vaststellingsovereenkomst tussen KPN en Tiscali buiten het geschil komen te staan. Bevoegdheid tot ambtshalve besluit ontbreekt.

Het college zal wel een (ambtshalve) WPC-besluit nemen over de periodieke tarieven voor huisvesting co-locatie.

* * *

Annex 23 B

**Collocatie MDF, ICA en ILL Huisvesting
Periodieke vergoeding
2000 - 2003**

1	Inleiding	3
1.1	Dienstbeschrijving	3
1.2	Uitgangspunten	4
1.2.1	Algemeen	4
1.2.2	Proportionele kostentoekening	4
1.2.3	Verbouwingskosten	5
1.2.4	Systeemgebonden Elektriciteitsvoorziening	5
1.2.5	Stroomverbruik	6
2	Collocatie – Jaarlijkse kosten huisvesting	7
2.1	Collocatie huisvesting	7
2.2	Opbouw kostprijs	7
2.3	Kosten collocatie huisvesting	7
2.3.1	Inleiding	7
2.3.2	Operationele Huisvestingskosten	8
2.3.3	Afschrijvingskosten	9
2.3.4	Vermogenskosten	10
2.3.5	Operationele huisvestingskosten per vierkante meter	10
2.4	Kostprijs huisvesting per footprint	11
2.4.1	Aantal vierkante meters per footprint	11
2.4.2	Kostprijs per footprint	13
2.4.3	WACC en Interest on receivables	13

1 INLEIDING

Deze annex behandelt de component huisvesting¹ van de jaarlijkse vergoeding voor de Collocatie dienst ten behoeve van MDF, ICA en ILL voor de periode 2000-2003.

De kostprijs van huisvesting wordt berekend volgens de principes van EDC op basis van gerealiseerde kosten.

De onderstaande beschrijving is opgesteld voor MDF Access maar is van overeenkomstige toepassing op ICA en ILL Collocatie.

1.1 DIENSTBESCHRIJVING

De dienst "toegang tot de hoofdverdeler" (ook wel: Main Distribution Frame Access of MDF Access) omvat het verhuren van koperen aderpennen in het aansluitnet aan Telecom Operators (Telco's). Voor het verkrijgen van toegang tot het aansluitnet is het noodzakelijk dat Telco's de aansluiting op haar eigen netwerk kunnen realiseren. KPN voorziet in deze behoefte door ruimte ter beschikking te stellen aan Telco's voor hun apparatuur: de zogenaamde collocatieruimte. Voor het ter beschikking stellen van deze ruimte zijn er twee varianten onderkend: fysieke collocatie en de adjacent variant. Bij fysieke collocatie is sprake van een aparte technische ruimte voor derden in een centralegebouw. Bij de adjacent variant betreft het een apart (tijdelijk) gebouw op het terrein bij een centralegebouw. Deze annex heeft slechts betrekking op fysieke (in pandige) collocatie. Voor adjacent (aanpalende) collocatie bevat de periodieke vergoeding geen component huisvesting.

Fysieke collocatie wordt in hele, halve of mini-configuraties geleverd. Ook kunnen losse footprints worden afgenomen. Een hele configuratie bestaat uit 5 footprints, waarbij een footprint het vloeroppervlak weergeeft dat in beslag wordt genomen door een apparatuurkast en/of een SIP-kast (SIP = service interface point, de plaats waar de netwerken van KPN en de Telco('s) met elkaar zijn verbonden).

Omdat een hele configuratie ruimte biedt voor vier apparatuurkasten en aan een SIP-kast, neemt een hele configuratie 5 footprints in beslag. Een halve configuratie betreft 1 SIP-kast en twee apparatuurkasten en beslaat derhalve 3 footprints. Een miniconfiguratie huisvest een zogenaamde combikast (SIP- en apparatuurgedeelte in één) en beslaat één footprint.

De kostprijs voor huisvesting in deze annex luidt per footprint. De kostprijzen voor huisvesting voor de hele en halve configuratie (fysieke collocatie) worden bepaald door het tarief per footprint te vermenigvuldigen met het aantal footprints dat het type configuratie in beslag neemt.

¹ De andere component van de jaarlijkse vergoeding voor Collocatie is voor collocatie dienstverlening. De kosten van die dienst worden ook wel aangeduid als gezamenlijke en projectkosten en worden geregeld in een afzonderlijk OPTA besluit "Goedkeuring kostentoe rekeningensysteem periodieke collocatie-tarieven" van 6 maart 2006, gepubliceerd op 27 maart 2006, kenmerk OPTA/IBT/2005/202112.

1.2 UITGANGSPUNTEN

1.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van de onderbouwing van het tarief heeft KPN zich gebaseerd op de EDC systematiek en daarbij gehanteerde principes en uitgangspunten. Hierbij is uitgegaan van current cost accounting (CCA).

De boekwaarde en afschrijvingen technische huisvesting zijn afgeleid van de boekwaarde en afschrijvingen van de gebouwen van KPN (na aftrek van o.a. het kantoorgedeelte, torens en PAN-behuizingen). De boekwaarde van gebouwen bestaat uit in het verleden gedane investeringen in terreinen, bouwkundige voorzieningen en gebouwgebonden installaties onder aftrek van de jaarlijkse afschrijvingen. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Op bouwkundige voorzieningen, voornamelijk bestaande uit nieuwbouw, uitbreidingen en grootschalige vernieuwingen (daken, funderingen etc.) in de afgelopen xx jaar, wordt x% per jaar afgeschreven. Op gebouwgebonden installaties, voornamelijk bestaande uit koeling en luchtbehandeling, wordt x% per jaar afgeschreven. De afschrijvingen in de administratie van KPN, die onderdeel vormen van de afschrijvingen in de gecertificeerde jaarrekening van KPN, vinden conform de algemene KPN methodiek plaats op basis van een vast percentage van de aanschafwaarde (Historical Cost Accounting), waarbij in het kader van een continue bedrijfsvoering de restwaarde nul is.

De boekwaarde gebouwen uit de administratie van KPN, die onderdeel vormt van de Activa in de gecertificeerde jaarrekening van KPN, is de resultante van de aanschafwaarde en de cumulatieve afschrijvingen in het verleden. De boekwaarde en afschrijvingen gebouwen worden in EDC - verband gecorrigeerd van HCA naar CCA, conform de methodiek zoals toegelicht in Annex 6 van de EDC rapportages over de jaren 2000-2003. Conform de door OPTA gekozen methodiek ten aanzien van de eenmalige vergoedingen, worden de kosten van de vrije ruimte niet omgeslagen naar de gefactureerde of geaccepteerde configuraties, maar over de gebouwde configuraties.

1.2.2 Proportionele kostentoe rekening

Het uitgangspunt voor de berekening in deze annex is dat de totale kosten die samenhangen met technische huisvesting gelijk worden verdeeld over alle vierkante meters technische ruimte in het gebouw. Vervolgens vindt de toedeling plaats naar dienstspecifieke ruimte (telecomapparatuurruimte). Deze toedeling kent de volgende tussenstap. Naast collocatieruimten en andere dienstspecifieke ruimten bestaan er ook ruimten voor technische voorzieningen die nodig zijn voor alle gebruikers van het pand: de ruimten voor de zogenoemde Gemeenschappelijke Technische Installaties (GTI) en de Diverse Ruimten². De kosten die samenhangen met deze ruimten zijn gemeenschappelijk voor alle gebruikers en worden daarom opgenomen in de vierkante meter prijs voor dienstspecifieke ruimten.

² GTI betreft: Accuruimte, Gelijkrichtruimte, Hoogspanningsruimte, Traforuimte, NSA/No-Break ruimte.

Dit is nodig voor de stroomvoorziening.

Diversen betreft: CV-, Hydrofoor-, Laagspannings-, Compressor-, Bedienings-, Luchtbehandelings- en Meet/test-ruimte.

GTI wordt niet toegerekend aan Ruimte voor Diversen en Hoofdverdelerruimte.

Ruimte voor Diversen is zelf weer verdeeld over de andere gebruiksdoelen met uitzondering van de Hoofdverdelerruimte.

De huisvestingskosten per vierkante meter zijn gelijk voor alle interne (KPN) en externe gebruikers van telecomapparatuurruimte, dus ook voor collocatieruimte. Afnemers van Collocatie betalen alleen voor de footprints die zij afnemen en niet voor voorraad. De kosten van voorraad worden gedragen door de interne gebruikers (KPN) van technische ruimten.

1.2.3 Verbouwingkosten

Voornoemde kosten voor technische huisvesting worden vervolgens gecorrigeerd voor kosten die al vergoed zijn via de VVE collocatie. Vergelijkbare verbouwingkosten voor dienstspecifieke ruimten worden eveneens uit de kosten verwijderd. De correctie bevat dus de volgende kostencategorieën:

- Afschrijvingen van investeringen in de inrichting van de collocatieruimte die als Capex zijn geboekt;
- Vermogenskosten van investeringen in de inrichting van de collocatieruimte die als Capex zijn geboekt;
- Afschrijvingen van investeringen in de inrichting van de dienstspecifieke ruimten van KPN die als Capex zijn geboekt;
- Vermogenskosten van investeringen in de inrichting van de dienstspecifieke ruimten van KPN die als Capex zijn geboekt;
- Verbouwingkosten ten behoeve van de inrichting van dienstspecifieke ruimten van KPN die als Opex zijn geboekt.

Verbouwingkosten ten behoeve van de inrichting van collocatieruimten die als Opex zijn geboekt behoeven niet meer te worden gecorrigeerd: Zij maken geen deel uit van de Opex verbouwingkosten bij SU TG, maar zijn al geboekt bij de Business Line.

Alle andere Opex kosten voor collocatieruimten worden wel opgenomen in de kostprijs daar deze kosten niet worden gedekt door de VVE.

1.2.4 Systeemgebonden Elektriciteitsvoorziening

In de centrales bevinden zich installaties voor zogenoemde systeemgebonden elektriciteitsvoorziening (SEV). Dit betreft de hoofdaansluiting, accu's, gelijkrichters, noodstroomaggregaten en 230V / 48V no-break installaties. Alle gebruikers van apparatuurruimten maken gebruik van dit algemene deel van de SEV. Telco's die Collocatie afnemen, betalen bij initiële levering een vergoeding voor eens voor het specifieke deel van de 230V / 48V no-break voorziening die de Telco's gaan gebruiken. Telco's gebruiken een groter aandeel SEV dan het specifieke deel waarvoor zij initieel betalen. Stroomverbruik door Telco's geeft een sterke groei te zien binnen het totale stroomverbruik. Uitbreidingen van SEV vinden daardoor voor een aanzienlijk deel plaats ten behoeve van de Telco's.

De afschrijvingen en vermogenskosten voor SEV die geen onderdeel uitmaken van de onder VVE Collocatie verrekende voorziening van de Telco's of dienstspecifieke voorzieningen van KPN, worden opgenomen in de VVA voor huisvesting. De kostenberekening vindt plaats door uit te gaan van de totale boekwaarde van SEV.

Op de totale afschrijvingen en vermogenskosten voor SEV worden dus correcties gemaakt voor de volgende kostencategorieën:

- Afschrijvingen van investeringen in de SEV voor de collocatieruimte die als Capex zijn geboekt;
- Vermogenskosten van investeringen in de SEV voor de collocatieruimte die als Capex zijn geboekt;
- Afschrijvingen van investeringen in de SEV voor de dienstspecifieke ruimten van KPN die als Capex zijn geboekt;
- Vermogenskosten van investeringen in de SEV voor de dienstspecifieke ruimten van KPN die als Capex zijn geboekt.

Als sleutel voor de verdeling van de kosten van SEV over de gebruikers wordt het stroomverbruik van de gebruikers gehanteerd. Het stroomverbruik bepaalt immers de benodigde SEV capaciteit.

Tenslotte wordt het aan Collocatie toegerekende deel van de SEV-kosten gedeeld door het aantal vierkante meters Collocatie. De sterke groei van het stroomverbruik door de Telco's resulteert in toenemende kosten SEV per vierkante meter Collocatie.

De onderhoudskosten van SEV maken deel uit van de Opex post onderhoud.

1.2.5 Stroomverbruik

In de kostprijs van huisvesting in het kader van Collocatie is geen post opgenomen voor gas, water en stroomverbruik. De kosten voor het stroomverbruik van de Telco's voor telecomapparatuur en klimaatbeheersing zijn opgenomen in de kostprijs van een aparte dienst energieverbruik die afzonderlijk in rekening wordt gebracht.

2 COLLOCATIE – JAARLIJKSE KOSTEN HUISVESTING

2.1 COLLOCATIE HUISVESTING

Partijen die bij KPN collocatie afnemen maken gebruik van ruimte en voorzieningen in KPN gebouwen. Voor dit gebruik betalen partijen jaarlijks een vergoeding voor huisvesting.

2.2 OPBOUW KOSTPRIJS

	2000	2001	2002	2003
Vermogenskosten Per m2				
Afschrijvingen per m2				
OPEX per m2				
IOR				
Totaal				

2.3 KOSTEN COLLOCATIE HUISVESTING

2.3.1 Inleiding

De aan de jaarlijkse huur toegerekende indirecte kosten bestaan uit de kosten voor het gebruik van de ruimten. De vergoeding voor het gebruik van de ruimten wordt in een prijs per footprint in rekening gebracht. Om de kostprijs per footprint vast te stellen, wordt eerst de kostprijs per vierkante meter vastgesteld, waarna deze wordt vermenigvuldigd met het gemiddelde vierkante meterbeslag van een footprint.

De kostprijs per m2 huisvesting voor de dienst collocatie t.b.v. MDF Access, ICA en ILL wordt berekend zoals hieronder toegelicht.

Met betrekking tot de technische ruimten in centrales wordt een onderscheid gemaakt in ruimten in gebruik t.b.v. de verbindingsmiddelen in de vaste infrastructuur van KPN Telecom (kabelverdeler- en hoofdverdelerruimten) en ruimten t.b.v. telecomapparatuur. In een deel van de telecomapparatuurruimte vindt collocatie plaats. Het resterende deel van de telecomapparatuurruimte, de dienstspecifieke ruimten van KPN, ook wel aangeduid als automatenzalen, gebruikt KPN voor haar eigen breedband- en telefoniediensten. De huisvestingskosten per vierkante meter zijn gelijk voor alle KPN-interne en externe gebruikers van telecomapparatuurruimte, dus ook voor collocatieruimte, met inachtneming van hetgeen hierover is opgemerkt in hoofdstuk 1 van deze Annex.

De kosten van technische ruimten die worden gemaakt voor Diverse ruimten en ruimten voor Gemeenschappelijke Technische Installaties worden in de berekening van de huisvestingskosten voor telecomapparatuurruimte meegenomen. De bedrijfsmiddelen in die ruimten worden immers gebruikt voor alle telecomapparatuurruimten inclusief collocatieruimten. Na deling van de huisvestingskosten door het aantal vierkante meters woonoppervlakte bestemd voor telecomapparatuur worden de huisvestingskosten per vierkante meter verkregen.

De huisvestingskosten bestaan uit:

- 1) Operationele huisvestingskosten;

- 2) Afschrijvingskosten van gebouwen (bouwkundige voorzieningen), gebouwgebonden installaties en systeemgebonden elektriciteitsvoorziening;
- 3) Vermogenskosten van terreinen, gebouwen, gebouwgebonden installaties en systeemgebonden elektriciteitsvoorziening;
- 4) Interest on receivables.

2.3.2 Operationele Huisvestingskosten

De operationele huisvestingskosten exclusief gas, water en elektriciteit bestaan uit:

1. Schoonmaak

De schoonmaak van apparatuuruimten omvat het volgens een vast schema preventief schoonhouden van de ruimten. Daarnaast vinden activiteiten op regiebasis plaats, zoals het verwijderen van (bouw-)afval. Bij schoonmaak wordt geen onderscheid gemaakt tussen apparatuuruimten van KPN en van Telco's. De ruimten voor KPN en Telco's worden gelijk behandeld. De apparatuuruimten vallen in categorie 4 voor EPA's, dat zijn ESD protected area's. Voor de schoonmaak van dergelijke ruimten gelden speciale eisen ten aanzien van de te gebruiken middelen. Hierdoor is de schoonmaak van apparatuuruimten niet te vergelijken met die van anderssoortige ruimten. Ook wordt de ESD protectie periodiek gemeten, getest en gerapporteerd. Sinds 2003 vindt de schoonmaak van technische ruimten plaats volgens contracten met externe schoonmaakbedrijven (o.a. De Vos, Envirion);

2. Beveiliging en bewaking

De post beveiliging en bewaking omvat onder meer externe contracten voor sleutelbeheer, mobiele bewaking en brandweerdiensten (o.a. Lips, Securitas). De interne kosten voor beveiliging en bewaking omvatten onder meer applicatiemanagement ME 2000 en een aandeel in de kosten voor LBNS, het bedrijfsnetwerk voor gebouwenbewaking;

3. Onderhoud gebouwen

De post onderhoud gebouwen bestaat uit alle soorten van correctief en preventief onderhoud: schilderwerk, lekkages, defecte verlichting, defecte verwarming, enz.;

4. Verbouwingen

De post verbouwingen betreft wijzigingen aan technische ruimten voor gemeenschappelijk gebruik. Hieronder valt alleen het Opex gedeelte van de verbouwingskosten, gecorrigeerd voor kosten die betrekking hebben op collocatieruimten of dienstspecifieke ruimten van KPN op de wijze zoals beschreven in paragraaf 1.2.3, vijfde bullit;

5. Grond- en waterschapslasten

Deze post bestaat grotendeels uit onroerende zaak belasting (OZB). In de beschouwde periode is de WOZ-waarde van onroerend goed in Nederland sterk gestegen. Ook de overige lokale lasten zijn sterk toegenomen;

6. Verzekeringspremie

De verzekeringspremie betreft grotendeels de opstalverzekering. De premie is in de jaren 2002-2003 gestegen door terreurdreiging. De verzekering dekt de herbouw van het gebouw en de inrichting met uitzondering van de telecommunicatieapparatuur van KPN en Telco's.

7. Overige huisvestingslasten

Deze lasten hebben betrekking op zogenoemde cleaninspecties, administratie van technische ruimten en installaties, voorraadmanagement en assetmanagement.

8. Organisatiekosten SU TG

Deze kosten betreffen FTE's - en daaraan rechtstreeks gerelateerde kosten – van de centrale SU TG organisatie. Naast SU TG management betreft dit taken als strategisch voorraadmanagement, support en helpdesk en service en portfolio management. Daarnaast zijn er uren management, secretariale ondersteuning, en rapportage in de rayons onder deze post opgenomen.

9. Besturing en ondersteuning OVN

De post besturing en ondersteuning OVN bestaat voor ongeveer 60% uit de aanrekening van management fee vanuit OVN. Het betreft hier activiteiten die samenhangen met HRM, financiën en besturing. De overige 40% betreft indirect toewijsbare uren die geschreven zijn door SU TG medewerkers in de rayons voor reistijd, werkoverleg, ondernemingsraad, bedrijfshulpverlening en ziekte. Conform het stand-alone criterium in EDC behoren deze kosten opgenomen te worden in de kostengeoriënteerde tarieven daar verwacht mag worden dat een stand-alone leverancier van technische huisvesting deze kosten ook zal maken.

De operationele huisvestingskosten worden naar rato van de vierkante meters woonoppervlakte aan alle objecten toegerekend.

Bovenstaande kostencategorieën zijn samengevat in volgende tabel over de jaren 2000-2003:

	2000	2001	2002	2003
Verlichting, verwarming en water				
Schoonmaak				
Beveiliging en bewaking				
Onderhoud gebouwen				
Verbouwingen				
Asbest verwijderen en milieu				
Grond- en waterschapslasten				
Verzekeringspremie				
Overige huisvestingslasten				
Organisatiekosten SU TG				
Besturing en ondersteuning OVN				
Totaal Operationele Huisvestingskosten				

Tabel 2. Operationele huisvestingskosten technische ruimten (in dzdn. Euro's per jaar)

2.3.3 Afschrijvingskosten

Afschrijvingen zijn beschikbaar via het KRT (Kapitaal Registratiesysteem Telecom).

Ook de afschrijvingen op Systeemgebonden Elektriciteitsvoorzieningen (SEV) worden in de berekening van de huisvestingskosten van de telecomapparatuuruimte opgenomen. Verdeelsleutel is het stroomverbruik van alle apparatuur in de collocatieruimte.

	2000	2001	2002	2003
Afschrijvingskosten telecommunicatieruimten				
Afschrijvingskosten SEV collocatieruimte				

Tabel 3. Afschrijvingskosten op technische ruimten en systeemgebonden elektriciteitsvoorzieningen (in dzdn. Euro's per jaar)

2.3.4 Vermogenskosten

De vermogenskosten zijn de resultante van de vermogenskostenvoet en de boekwaarde van gebouwen. Als vermogenskostenvoet wordt door KPN onder protest de door OPTA opgelegde WACC voor de jaren 2000 - 2003 gehanteerd. De WACC staat weergegeven in tabel 9. Als waarde van de gebouwen wordt de gemiddelde boekwaarde van gebouwen in de jaren 2000 - 2003 gehanteerd. Naar analogie van de afschrijvingen wordt de gemiddelde boekwaarde per object uit het KRT gecombineerd met de ruimtegegevens, zodat voor de ruimtesoort technische ruimten de gemiddelde boekwaarde voor de jaren 2000 - 2003 wordt verkregen.

Ook de boekwaarde van Systeemgebonden Elektriciteitsvoorzieningen (SEV) wordt in de berekening van de huisvestingskosten van telecomapparatuurruimte opgenomen. Verdeelsleutel is het stroomverbruik van de apparatuur die de gebruiker in de ruimte in gebruik heeft.

	2000	2001	2002	2003
Vermogenskosten telecommunicatieruimten				
Vermogenskosten SEV collocatieruimten				

Tabel 4. Vermogenskosten op technische ruimten en systeemgebonden elektriciteitsvoorzieningen (in dzdn. Euro's per jaar)

2.3.5 Operationele huisvestingskosten per vierkante meter

Vervolgens wordt het aantal kostendragende vierkante meters vastgesteld (bron: ruimte-inventarisatie KPN):

	2000	2001	2002	2003
Technische ruimten				
Ruimte voor Gemeenschappelijke Technische Installaties				
Diverse ruimten				
Hoofdverdelerruimten				
Technische ruimten excl. hoofdverdelers, diversen en GTI				

Tabel 5. Kostendragende vierkante meters in kostprijsberekening huisvesting

De operationele kosten voor het gebruik van ruimte per vierkante meter exclusief gas, water en elektriciteit zijn in onderstaande tabel te zien³:

	2000	2001	2002	2003
Verlichting, verwarming en water				
Schoonmaak				
Beveiliging en bewaking				
Onderhoud gebouwen				
Verbouwingen				
Asbest verwijderen en milieu				
Grond- en waterschapslasten				
Verzekeringspremie				
Overige huisvestingslasten				
Organisatiekosten SU TG				
Besturing en ondersteuning OVN				
Totaal Operationele Huisvestingskosten				

Tabel 6. Operationele huisvestingskosten technische ruimten per vierkante meter (in Euro's per jaar)

³ In 2000 en 2001 waren V&F en SU TG nog één organisatie. In de jaren daarna waren deze organisaties gesplitst. Hierdoor lijkt er een trendbreuk te zijn ontstaan. Dit wordt echter alleen veroorzaakt door een andere boekhoudkundige opdeling. Op totaal niveau is er voor OPEX geen sprake van een trendbreuk.

2.4 KOSTPRIJS HUISVESTING PER FOOTPRINT

2.4.1 Aantal vierkante meters per footprint

Inleiding

Het aantal vierkante meters per footprint, de zogenoemde footprintfactor, bedraagt 2,44.⁴

De footprintfactor voor de overige jaren uit de beschouwde periode 2000-2003 is niet meer te reconstrueren omdat het aantal gebouwde footprints, een parameter in de berekening van de footprintfactor, niet als zodanig is geregistreerd.

Voor de duidelijkheid en om verdere discussie te voorkomen is er voor gekozen om de waarde van 2,44 te gebruiken voor de gehele periode 2000-2003.

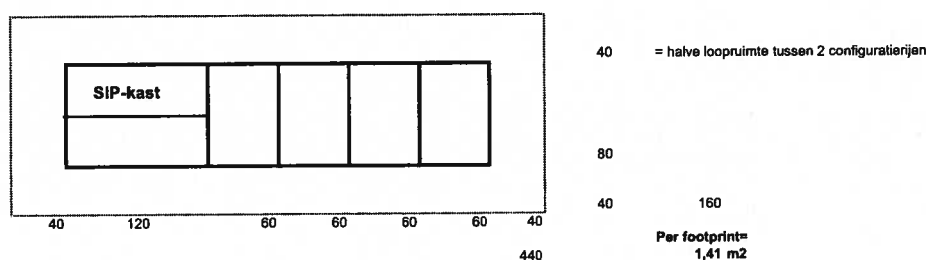
Aantal m² per footprint

Afnemers van de collocatiedienst zijn een bedrag verschuldigd per afgenomen footprint. Derhalve dient de kostprijs per vierkante meter te worden vertaald naar een kostprijs per afgenomen footprint. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het aantal footprints dat gefactureerd is, ook geaccepteerd is. Het aantal vierkante meters per gefactureerde en dus geaccepteerde footprint bestaat uit een deel direct toe te wijzen vierkante meters en een deel algemeen per locatie dat over het aantal gebouwde footprints per locatie dient te worden verdeeld.

Aantal directe m² per footprint

Fysiek is vast te stellen, door de oppervlakte van de hele en halve configuraties te meten en door rekening te houden met een loopruimte direct om de configuraties, dat de direct ingenomen oppervlakte per gebouwde footprint 1,41 m² bedraagt. Zie onderstaande figuur.

Standaard configuratie:



Aantal algemeen m² per gebouwde footprint

Het aantal algemeen m² per locatie wordt weergegeven in de volgende tabel:

⁴ Besluit inzake geschil BaByXL – KPN met betrekking tot de periodieke tarieven voor collocatieruimten 15 oktober 2002, OPTA/IBT/2002/203280

De algemene standaard ruimte (excl. de ruimte die gebruikt wordt voor Telco configuraties)

Deur	1,0 m2	Draaideur gaat naar buiten open
Koeling	3,5 m2	Koeling is 2,5x 0,8
48 volt kast	1,2 m2	Deur koeling is 2,0*0,5
		Voedingskast is 1,2x0,5
		Deuren 1,2*0,5
apparatuur die ophangt en waar je voor moet kunnen gaan staan (bedienen)		
Brandblusser		
Brandalarmmelder		
Alarmkast van 0,5x0,5x0,3		
Voedingskast 230 VAC		
Klantkast 48 Volt DC		
Kabelinvoerpunt		
Schakelapparatuur waaronder een lichtschakelaar		
Totaal	2,0 m2	
Uitpakruimte voor Telco's (steekkarretje etc.)	1,5 m2	
Centrale looppad en snijverlies (doordat er koeling geplaatst moet worden etc) (ruimte voor een extra koelunit!!)	4,0 m2	
De eerste en laatste configuratie hebben inplaats van 40 minimaal 60 cm nodig	5,0 m2	
Subtotaal	18,2 m2	
Snijverliezen	6,4 m2	
Totaal algemene ruimte	24,6 m2	

Tabel 7. Aantal vierkante meters 'algemeen' per ruimte

Dit getal wordt vervolgens vermenigvuldigd met het aantal locaties om het totale aantal m² algemeen te verkrijgen, en gedeeld door het aantal gebouwde footprints. Dit wordt weergegeven door de volgende tabel:

	<u>2001</u>
Aantal gebouwde footprints	
Aantal locaties	
Aantal m2 algemeen per gebouwde footprint	<u>1,03</u>

Tabel 8. Aantal vierkante meters algemeen per gebouwde footprint

De onderstaande tabel geeft het aantal m2 per footprint weer:

	<u>2001</u>
Aantal directe m2 per footprint	1,41
Aantal algemene m2 per gebouwde footprint	<u>1,03</u>
Totaal aantal m2 per footprint	2,44

Tabel 9. Aantal vierkante meters per footprint

Omdat de algemene ruimte wordt omgeslagen over alle gebouwde configuraties, geldt dat ook aan niet geaccepteerde configuraties 2,44 m² is toegewezen.

2.4.2 Kostprijs per footprint⁵

Op basis van de hiervoor vermelde gegevens kunnen de huisvestingskosten per footprint worden bepaald voor de periode 2000-2003:

	2000	2001	2002	2003
Kostprijs per vierkante meter	330	346	364	414
Footprintfactor	2,44	2,44	2,44	2,44
Kostprijs huisvesting per footprint (incl. IOR)	805	844	889	1010

Tabel 10. Kostprijs Huisvesting per footprint (in Euro)

2.4.3 WACC en Interest on receivables

De interest on receivables wordt conform de in het kader van EDC gebruikelijke systematiek als opslag in de kostprijs opgenomen. De opslag is onder gebruikelijk voorbehoud van KPN berekend zoals vastgesteld door OPTA in het kader van EDC en bedraagt voor de beschouwde jaren:

	2000	2001	2002	2003
Weighted Average Cost of Capital (Wacc, OPTA waarde)	12,60%	12,30%	13,40%	11,60%
Interest on Receivables (IOR)	2,15%	2,09%	2,28%	1,97%

Tabel 11. Wacc en IOR

⁵ In 2000 en 2001 werden de technische en kantoorhuisvesting verzorgd door één onderdeel van KPN: Vastgoed en Facilities (VG&F). Met ingang van 2002 is VG&F gesplitst in twee onderdelen: De Service Unit Technische gebouwen (SUTG) die de technische huisvesting levert en het nieuwe Vastgoed en Facilities (VG&F) dat de kantoorhuisvesting verzorgt. Hierdoor zijn voor 2000 en 2001 op het niveau technische huisvesting geen afzonderlijke getallen beschikbaar voor de regels 'organisatiekosten van SU TG' en 'besturing en ondersteuning van OVN'. Voor de overige categorieën Operationele huisvestingskosten vertonen vóór deze reorganisatie een overschatting respectievelijk een onderschatting. Per saldo heffen deze elkaar op. In 2002 en 2001 registreerde (en verrekende) VG&F de collocatieruimte niet afzonderlijk, maar als onderdeel van alle technische ruimten in gebruik voor wholesale diensten (die werden aangerekend aan BU CS). Dit heeft wel effect op de absolute hoogte van de getallen in de tabellen voor vierkante meters en kosten, maar geen effect op de kostprijzen per vierkante meter.

Additionele informatie behorende bij de openbare versie van Annex 23B

Het cijfermateriaal in de EDC annexen van KPN zijn bedrijfsvertrouwelijk. Dit geldt ook voor het cijfermateriaal in Annex 23B. Vanwege het bijzondere karakter van dit dossier is KPN éénmalig bereid om voor bepaalde gegevens een uitzondering te maken teneinde de ronde tafel met marktpartijen te faciliteren:

Tabellen uit Annex 23B:

	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>
Vermogenskosten Per m2	145	145	169	178
Afschrijvingen per m2	64	77	74	115
OPEX per m2	114	117	113	114
IOR	7	7	8	8
Totaal	330	346	364	414

Tabel 1. Kostprijs Collocatie huisvesting per vierkante meter (in Euro's per jaar)

	<u>2000 - 2003</u>
Verlichting, verwarming en water	0
Schoonmaak	10
Beveiliging en bewaking	20
Onderhoud gebouwen	28
Verbouwingen	7
Asbest verwijderen en milieu	0
Grond- en waterschapslasten	4
Verzekeringspremie	1
Overige huisvestingslasten	4
Organisatiekosten SU TG	23
Besturing en ondersteuning OVN	17
Totaal Operationele Huisvestingskosten	114

Tabel 6. Gemiddelde operationele huisvestingskosten technische ruimten per vierkante meter (in Euro's per jaar)

Productie 3

Second opinion huurtarieven van KPN voor collocatie

ACT

- vertrouwelijk -

Rapportage

Second opinion huurtarieven van KPN voor collocatie

ACT

- vertrouwelijk -

IJ: W.J. Rust
IJ: A.M. Versteeg

60215EX - versie 1.1
Rotterdam, 13 december 2006

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Context	1
1.2	Werkwijze	1
1.3	Opbouw van de rapportage	1
2	Waarderingsmethodieken	1
2.1	Inleiding	2
2.2	De marktconforme methode	2
2.3	De kostprijsdekkende huur methode	3
2.4	De administratieve (boekhoudkundige) methode	4
2.5	Conclusie	4
3	Beoordeling van het voorstel van KPN	5
3.1	Inleiding	5
3.2	Het voorstel van KPN	5
3.3	Het voorstel van KPN: beoordeling van de vastgoed component	5
3.3.1	Afschrijvingskosten van gebouwen, gebouweigebonden installaties en systeemgebonden elektriciteitsvoorziening	6
3.3.2	Vermogenskosten van terreinen, gebouwen, gebouweigebonden installaties en systeemgebonden elektriciteitsvoorziening	7
3.3.3	Interest on receivables	8
3.3.4	Conclusie ten aanzien van de vastgoedcomponent	8
3.4	Het voorstel van KPN: beoordeling van de operationele huishuistingskosten	8
3.4.1	Schoonmaak	9
3.4.2	Beveiliging en bewaking	9
3.4.3	Onderhoud gebouwen	9
3.4.4	Verbouwingen	9
3.4.5	Grond- en waterschapslasten	9
3.4.6	Verzekeringsspremie	9
3.4.7	Overige huishuistingslasten	9
3.4.8	Organisatiekosten SU TG	9
3.4.9	Besturing en ondersteuning OVN	10
3.4.10	Conclusie ten aanzien van de operationele kosten	10
3.5	Conclusie	10
4	Aanbevelingen	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Aanbevelingen inzake de kostprijsdekkende huur	11
4.3	Aanbevelingen inzake de servicekosten	12

1 Inleiding

In de inleiding wordt de context, aanpak en opbouw van de rapportage geschetst. In paragraaf 1.1 wordt ingegaan op de context in relatie tot de vraagstelling, waarbinnen deze opdracht vervuld is. In paragraaf 1.2 wordt onze werkwijze beschreven. Vervolgens wordt er in paragraaf 1.3 toegelicht hoe de opbouw van deze rapportage er uitziet.

1.1 Context

De ACT (Associatie van Competitieve Telecommunicatie) behartigt de belangen van verschillende telecomaanbieders op het gebied van regelgeving en toezicht in Nederland.

De ACT heeft een geschil met KPN over de in rekening te brengen huurtarieven voor de zogenaamde collocates, over de periode 2000 tot waarschijnlijk 2008. KPN heeft een voorstel schriftelijk verwoord en in een presentatie toegelicht. OPA heeft de ACT gelegenheid gegeven om haar zienswijze in dit geschil kenbaar te maken.

De ACT heeft Fakon gevraagd aan de hand van verstrekte rapporten, besluiten en correspondentie een eerste analyse te geven over:

- de gehanteerde methodiek om de huurtarieven te bepalen;
- de hoogte van de kostencomponenten die de huurtarieven mede bepalen;

Dit rapport dient als bovengenoemde zienswijze van de ACT.

1.2 Werkwijze

De gehanteerde werkwijze voor deze opdracht is onder te verdelen in drie stappen:

Als eerste stap is uiteengezet wat de gangbare methodes zijn om binnen de vastgoedmarkt de hoogte te bepalen van (onder meer) huurtarieven.

Als tweede stap is het voorstel van KPN uitgelicht tegen bovenstaande methodieken en is aangegeven welke vragen dit oproept.

In een derde stap is aangegeven wat naar de mening van Fakon een geschikte methodiek in deze casus kan zijn.

1.3 Opbouw van de rapportage

Deel 1 van deze rapportage schets het kader waarbinnen de waarderings zijn uitgevoerd:

- in hoofdstuk 2 welke waarderingsmethodieken gehanteerd zouden kunnen worden;
- in hoofdstuk 3 een beoordeling van het voorstel van KPN;
- in hoofdstuk 4 een aantal aanbevelingen voor een gangbare rekenmethode welke aan kan sluiten bij de door KPN gehanteerde uitgangspunten;

2 Waarderingsmethodieken

2.1 Inleiding

De huurtarieven worden opgebouwd uit een vastgoedgebonden component en een servicekosten-component. De laatste is een uitkomst van hetgeen in opdracht van de huurder aan extra zaken naast het aanleveren van het casco wordt uitgevoerd.

De vastgoedgebonden component is de vertaling van de exploitatie van het vastgoed naar de gebruiker. In principe is er een drietal hoofdmethodieken voor de berekening ervan te onderscheiden:

- De marktconforme methode
 - De kostprijsdekkende huur methode
 - De administratieve (boekhoudkundige) methode
- Deze drie methodieken worden hieronder toegelicht.

2.2 De marktconforme methode

Deze methode gaat ervan uit dat er voor de te huren ruimte een vergelijkbare commercieel vastgoed is dat op de markt wordt aangeboden. Deze vergelijkbaarheid betreft onder meer de bouwkundige eisen, het afwerkingsniveau en de levensduur met een correctie voor locatieafhankelijke factoren. Ook vanuit de contractvorm zijn correcties nodig, bijvoorbeeld door rekening te houden met:

- De lengte van het contract;
- De mogelijkheid om deze ruimtes te gebruiken als zij na de huurperiode vrijkomen;
- De intensievere kosten verboden aan administratie t.g.v. de verhuur in vele kleine units in plaats van aan een grote huurder

Er zijn ons inziens geen argumenten om in geval van vergelijkbare marktconforme gebouwen niet uit te gaan van marktconforme markthuren voor de huurprijs van het casco. De vraag is of er vergelijkbare panden op de markt worden aangeboden.

Bovengenoemde methode is in eerste instantie ingezet maar in hoger beroep door de rechtbank nietig verklaard. Wel is deze methode geschikt bevonden om te kunnen toetsen aan het markthuurniveau voor vergelijkbare objecten. De huurprijs zoals aangegomen door v Zadelhoff (€ 50,- m²) voor technische ruimtes, lijkt ons de meest geschikte dreck.

In markthuur zijn opgenomen:

- Casco onderhoud
- OZB / heffingen
- Administratie (reeds verrekend in markthuur)

In de operationele kosten zijn opgenomen

- Verwarming
- Koeling
- Schoonmaak
- Beveiliging
- Dag en nacht geopend
- Brand beveiligingen

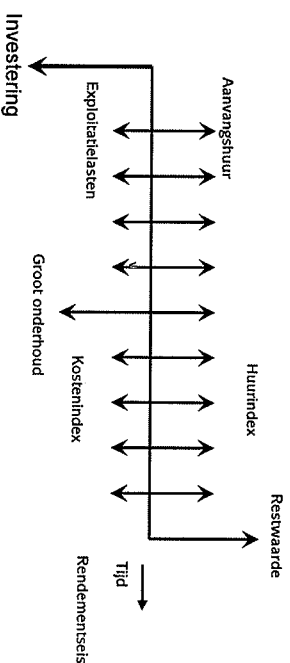
- Casco verzekering
- ENZ

De markthuren stijgen per definitie jaarlijks met de consumptie index

2.3 De kostprijsdekkende huur methode

Deze methode wordt gebruikt voor specifieke gebouwen die geen relatie hebben met courante marktconforme gebouwen. Er is dus geen vergelijkbaar vastgoed dat in de markt wordt aangeboden. De kostprijsdekkende huur dekt de kosten welke de verhuurder maakt om het object aan te kopen, in stand te houden en te verkopen na de gebruiksperiode.

De berekening van de huurwaarde is mogelijk door te stellen dat de contante waarde van de huren gelijk is aan de investering, plus de contante waarde van alle toekomstige kosten, minus de contante waarde van de restwaarde:



$$\text{contante waarde} = \text{netto kasstroom} / (1 + \text{rente})^{\text{tijdstip}}$$

Figuur 1 Kasstroom exploitatiefase bij kostprijsdekkende huur methode

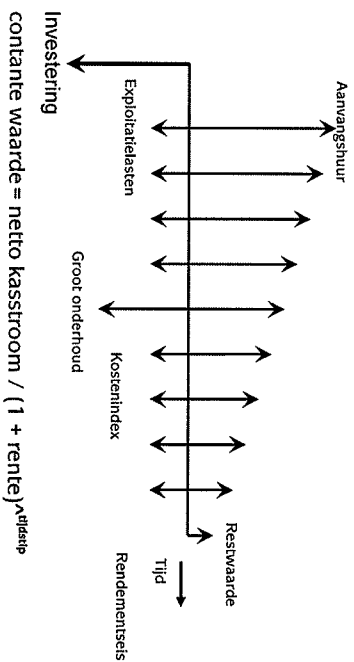
In principe is dit met elke aanname voor het verloop van het huurniveau in de tijd te maken. Gebruikelijk is deze huren zodanig te berekenen dat zij jaarlijks stijgen met de consumptie index. Hierdoor blijft een vergelijking met markthuren enigszins mogelijk.

Ten opzichte van de marktconforme methode zijn extra gegevens nodig:

- De hoogte van het investeringsbedrag bij aankoop;
- De raming van de levensduur
- De eindwaarde van het object, afhankelijk van het scenario dat optreedt op het einde van het huurcontract
- De disconteringsrente; de in de vastgoedmarkt gebruikelijk waarde van het rendement is ca 8,0%. Deze waarde is een reflectie van het risico dat de verhuurder aangaat voor de huurperiode; een risicovoller project vraagt een hoger rendement.

2.4 De administratieve (boekhoudkundige) methode

Deze methode gaat uit van de fictie dat de waarde van een object (aan het begin van de periode die investering) door een jaarlijks vaste afschrijving in een aantal jaren lineair naar nul gaat. Omdat de boekwaarde jaarlijks afneemt, nemen de kapitaalslasten af.



Figuur 1. Kasstroom exploitatiefase bij administratieve (boekhoudkundige) methode

In het vastgoed is deze methode niet correct: afschrijving kan alleen op zaken waarvan de technische levensduur beperkt is en de restwaarde gering. Daardoor is de lineaire afschrijving slechts een benadering van het verloop van de echte waarde.

De waarde van vastgoed verloopt per definitie niet gelijk aan de afschrijving. In veel gevallen is de waarde van een object na de huurperiode bovendien niet gelijk aan nul. Het opstal kan in waarde toenemen (woning) of tot nul afnemen (incourant bedrijfsgebouw), de grondwaarde zal in de tijd een toename van de waarde zien.

Het is aanmerkelijk dat de servicekosten in de tijd dunder worden door indexatie met de consumptie index.

2.5 Conclusie

Aangezien het niet mogelijk en niet toegestaan is een marktconforme huur vast te stellen voor het casco, adviseren wij over te gaan op de kostprijsdekkende huur methode: de huur is een uitkomst van de werkelijke kosten en opbrengsten. Dit sluit aan bij de verplichting van KPN tot kostenorientatie.

KPN lijkt de opteren voor een afhankelijkheid van de boekwaarde van de panden. Het is mogelijk in de kostprijsdekkende huur methode uit te gaan van een afschrijving volgend huurregime, hoewel in de markt niet gebruikelijk. Het verschil tussen de investering en de realistische eindwaarde moet hierin worden meegenomen.

3 Beoordeling van het voorstel van KPN

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft het KPN-voorstel en legt dit naast de kostprijsdekkende huurmethode (voor de vastgoedcomponent) en de in de markt gangbare bijkomende kosten (voor de operationele kosten).

3.2 Het voorstel van KPN

Voor een beoordeling van het voorstel van KPN is uitgegaan van de informatie zoals die beschikbaar is in Annex 23 B: Collocatie MDE, ICA en ILL Huisvesting, periodieke vergoeding 2000-2003 van 27 november 2006 (openbare versie), en de presentatie van 1 december 2006 Rondetafel Huisvesting Collocatie door dhr. Nijssen, KPN.

Het voorstel is opgesteld volgens de principes van EDG, embedded direct costs, wat wil zeggen proportionele kostentoe rekening op basis van gerealiseerde kosten.

Wij gaan niet in op de berekening van de m2 per collocatie.

De huisvestingskosten bestaan uit kosten voor (biz 7.8):

- Operationele huisvestingskosten;
- Afschrijvingskosten van gebouwen, gebouwgebonden installaties en systeemgebonden elektriciteitsvoorziening;
- Vermogenskosten van terreinen, gebouwen, gebouwgebonden installaties en systeemgebonden elektriciteitsvoorziening;
- Interest on receivables.

De operationele huisvestingskosten bestaan uit kosten voor (biz 8.9):

- Schoonmaak
- Beweiling en bewaking;
- Onderhoud van gebouwen;
- Verbouwingen;
- Grond- en waterschaplasten;
- Verzekeringspremie;
- Overige huisvestingslasten (inspectie, administratie, voorraad- en assetmanagement);
- Organisatiekosten van de centrale SU TG organisatie;
- Besturing en ondersteuning OVN

Normaal gesproken wordt een deel van de door KPN opgenomen operationele kosten opgenomen in de huur (onderhoud gebouwen, grond- en waterschapslasten, verzekering) en een deel in de servicekosten (schoonmaak, beveiliging en bewaking).

In de volgende paragraaf gaan wij in op de door KPN gehanteerde methode, waarbij we aangeven op welke punten deze vragen oproept. Wij gaan in de era volgende paragraaf in op deze operationele huisvestingskosten.

3.3 Het voorstel van KPN: beoordeling van de vastgoed component

3.3.1 Afschrijvingskosten van gebouwen, gebouwgebonden installaties en systeemgebonden elektriciteitsvoorziening

In het voorstel van KPN worden afschrijvingen als kostenpost opgevoerd. In de vastgoedrekening is afschrijving echter geen kostenpost: afschrijving is een boekhoudkundige waardevermindering die geen relatie heeft met de eigenlijke waarde van het vastgoed zelf. Bij verkoop komt deze fictieve waardevermindering tot uiting in een zogenaamde boekwinst. Recente regelgeving van de IRFS verplicht beursgenoteerde bedrijven de waarde van het vastgoed elk jaar opnieuw te bepalen.

Van belang is wat de waardeontwikkeling van de bij deze casus betrokken vastgoedportefeuille is. Op zijn minst neemt de onderliggende grondwaarde toe met de inflatie, maar gezien de in zijn algemeenheid centrale ligging van de objecten is het aannemelijk dat deze waardetoeename relatief groot is. KPN meldt dat op terreinen niet wordt afgeschreven.

De waarde van vastgoed fluctueert in de tijd. Bedrijfshuisvesting op incourante locaties kent een afnemende (casco)waarde die uiteindelijk op nul uitkomt. Overigens is deze afname niet lineair. Binnenstedelijke huisvesting met alternatieve gebruiksmogelijkheden kent een gelijkblijvende of toenemende vastgoedwaarde. Ook woning-objecten kennen een in de tijd toenemende waarde.

Onduidelijk is wat de waarde van de betrokken vastgoedportefeuille bij aanvang van de huurperiode was. Een indicatie biedt wellicht het jaarverslag van KPN van 2000, waarin de (boek)waarde waartegen het vastgoed is verkregen, is opgenomen.

Berekening van de boekwaarde per m², door de vermogenskosten te delen door het aangehouden rendement (WACC), levert zeer hoge boekwaarden op, zeer ruim boven gangbare herbouwkosten.

	2000	2001	2002	2003
Afgeleide boekwaarde € per m ²	1150	1178	1261	1534

Deze hoge boekwaarde per m² komt ook vreemd voor gezien de panden waarin de collocaties zijn gelegen. Over het algemeen zijn dit voornamelijk PT-T-panden waar al enige tijd op is afgeschreven. De functie collocatie stelt bovendien geen extra eisen aan de huisvesting dan een technische ruimte vereist. Het is voor ons een vraag of het in rekening brengen van deze voornamelijk PT-T-panden, met een mogelijk hogere vastgoedwaarde

door de centrale ligging en binnenstedelijke uitstraling, redelijk is. Bovendien is onduidelijk of de boekwaarde per betrokken gebouw vastligt of dat generiek met de totale boekwaarde van het vastgoed KPN op de balans, omgslagen naar m² is getrekkend.

Onduidelijk is waarom de afschrijvingen per m² in 2001 licht en in 2003 sterk toenemen. KPN heeft inmiddels de huur van (het merendeel van) de collocaties opgezegd per 2008. Het is daarmee niet aannemelijk dat de objecten leeg geen waarde meer hebben, dat wil zeggen dat ze voor andere bestemmingen geschikt moeten zijn. Recent nog meldde KPN dat de verkoop van een deel van de vastgoedportefeuille een opbrengst van € 1 miljard zou kunnen opleveren (ten opzichte van een in het jaarverslag vermelde boekwaarde van de vastgoedportefeuille van € 700 miljoen).

De opbouw van het tarief per m², volgens de presentatie van 1 december, is als volgt:

Afschrijvingen € per m ²	2000	2001	2002	2003
	64	77	74	115

Onduidelijk is waarom de afschrijvingen per m² in 2001 licht en in 2003 sterk toenemen:

In deze tarieven wordt geen rekening gehouden met een mogelijke boekwinst aan het einde van de verhuurperiode. KPN zou op zijn minst inzichtelijk moeten maken wat de invloed van de meerwaarde van het vastgoed is.

3.3.2 Vermogenskosten van terreinen, gebouwen, gebouwgebonden installaties en systeemgebonden elektriciteitsvoorziening

De investeringen in het oprichten en het in stand houden van vastgoed liggen in de tijd niet synchroon met de opbrengsten. Over het algemeen worden de kosten eerst gemaakt en volgen de baten. De investeerder moet kosten maken om dit te financieren. Gebruikelijke rendementen in het commerciële vastgoed variëren tussen 5 en 8%. Incourant vastgoed met hoge risico's kennen hogere rendementseisen.

Opvallend is dat er in de verhuur van collocaties nauwelijks een risico wordt genomen. De aanvangsinvesteringen om het vastgoed aan te passen worden immers verrekend door een zogenaamde eenmalige bijdrage, rond de € 35 - 40.000 per footpoint.

KPN geeft aan de OPFA WACC (Weighted Average Cost of Capital) te willen hanteren. Deze heeft in de jaren 2000 - 2003 gevarieerd tussen 11,60 % en 13,40 %. Dit zijn in de vastgoedmarkt zeer ongebruikelijke, hoge rendementen. Wij zijn van mening dat dit geen recht doet aan de risicobeoordeling zoals hierboven genoemd en adviseren een voor vastgoed gebruikelijk rendement te hanteren (± 8%).

De opbouw van het tarief per m², volgens de presentatie van 1 december, is als volgt:

Vermogenskosten € per m ²	2000	2001	2002	2003
	145	145	169	178

Dit roept vragen op: in paragraaf 3.3.1 is geconstateerd dat KPN een afschrijving in rekening brengt. Dit betekent dat de waarde van het vastgoed volgens de boeken in de tijd afneemt! Het ligt in de rede dat de vermogenskosten voor die afnemende waarde, evenredig afnemen.

3.3.3 Interest on receivables.

De rechenbaarheid van deze post kunnen wij niet beoordelen. Gemiddeld blijft op een rekening die aan het begin van de maand wordt verzonden een betalingsstermijn van drie maanden op te treden.

3.3.4 Conclusie ten aanzien van de vastgoedcomponent

KPN lijkt te rekenen met een administratieve (boekhoudkundige) methode. De door KPN berekende huur is daarmee niet meer vergelijkbaar met markthuren of kostprijsdekkende huren.

Merkwaardig is dat men rekent met de WACC als rendement op het vastgoed. Dit is de vastgoedmarkt niet gebruikelijk. Welke verhouding vreemd en eigen vermogen KPN wenst aan te houden, mag echter nooit onderdeel vormen van aan externen door te berekenen huur.

De gehanteerde termen zijn ondoordichtig. Bijvoorbeeld termijn / terugverdiendtijd / levensduur zijn verschillende dingen.

Er is geen duidelijkheid over de vastgoedexploitatie op de langere termijn, direct voor en direct na de te verrekenen huurperiode. Meerjaren vensters (ook na afloop van het huurcontract) ontbreken. Met het in rekening brengen van de afschrijving van de gebouwen lijkt alles betaald door de huurders. Er is echter zeker nog een restwaarde. Bovendien is de grondcomponent buiten beschouwing gelaten.

Een huurwaardeberekening met zowel afschrijving op de waarde van het vastgoed als een stijgende vermogenskostenpost is onjuist.

De gehanteerde boekwaarde is zeer hoog. Onduidelijk is hoe een boekwaarde tot stand gekomen is en welk deel de collocate-huisvesting betreft.

3.4 Het voorstel van KPN: beoordeling van de operationele

huisvestingskosten

In zijn algemeenheid geldt dat de operationele huisvestingskosten op verzoek van de huurder worden gedaan en door de verhuurder te verantwoorden zijn.

Afwijkingen met de in de markt gangbare opslagen zijn een aanduiding voor de efficiency waarmee de betreffende dienst is geleverd. Een efficiency-korting kan op zijn plaats zijn wanneer KPN de dienst levert tegen een prijs boven de marktprijs. De ACT geeft aan dat een deel van de operationele kosten versleuteld zijn in de afgenomen diensten. Wij kunnen niet inhoudelijk beoordelen of daarmee kosten meer dan eens zijn opgevoerd.

Normaal gesproken wordt een deel van de door KPN opgenomen operationele kosten opgenomen in de huur (onderhoud gebouwen, grond- en waterschapslasten, verzekering) en een deel in de servicekosten (schoonmaak, beveiliging en bewaking).

3.4.1 Schoonmaak

Het is ACT onvoldoende duidelijk welke schoonmaak in rekening wordt gebracht. ACT heeft ook niet gevraagd om schoonmaak en eraar in de praktijk ook geen schoonmaakwerkzaamheden. KPN rekent een tarief van € 10 per m². KPN moet deze post onderbouwen.

3.4.2 Beveiliging en bewaking

ACT is op de hoogte van deze operationele dienst. KPN rekent € 20 per m². KPN moet inzage kunnen geven in de kosten voor deze dienst. Gangbare waarden voor de servicekosten (schoonmaak, beveiliging en bewaking) bij commercieel vastgoed variëren van € 20 – 30 per m². KPN hanteert een tarief van € 30 per m².

3.4.3 Onderhoud gebouwen

Het is gebruikelijk in de vastgoedexploitatie rekening te houden met reguliere onderhoudswerkzaamheden door de verhuurder. Een gebruikelijke waarde is ± € 4 per m². KPN rekent € 28 per m². KPN moet deze post onderbouwen. Wij gaan ervan uit dat het onderhoud aan installaties verrekend is in de project- en servicekosten van de dienstverlening.

3.4.4 Verbouwingen

Bij het betrekken van een collocate wordt betaald voor de aanpassingen van het object om dit geschikt te maken voor verhuur. Deze worden als eenmalige kosten in rekening gebracht. ACT heeft naar zegen niet gevraagd om verbouwingen. Het is bovendien niet duidelijk of verbouwingen noodzakelijk zijn gebieden om de functie van collocate in stand te houden. KPN rekent € 7 per m². KPN moet deze post onderbouwen.

3.4.5 Grond- en waterschapslasten

Het is gebruikelijk deze kosten op te nemen in de huur. Een gebruikelijke waarde is ± € 3 – 4 per m². KPN hanteert € 4 per m².

3.4.6 Verzekeringspremie

Het is gebruikelijk deze kosten op te nemen in de huur. Een gebruikelijke waarde van verzekeringspremie en bijbehorende administratie is ± € 1 per m². KPN hanteert € 1 per m².

3.4.7 Overige huisvestingslasten

Onduidelijk is welke kosten hier gemaakt worden. KPN rekent € 4 per m². KPN moet inzage kunnen geven in de kosten voor deze dienst.

3.4.8 Organisatiekosten SU TG

Onduidelijk is welke kosten hier gemaakt worden. KPN rekent € 23 per m². KPN moet inzage kunnen geven in de kosten voor deze dienst.

3.4.9 Besturing en ondersteuning OVN

Onduidelijk is welke kosten hier gemaakt worden. KPN rekent € 17 per m². KPN moet inzage kunnen geven in de kosten voor deze dienst.

Een gangbaar percentage van de huur voor administratie en beheer (hier Organisatiekosten SU TG en Besturing en ondersteuning OVN) is ± 3 – 5 %. KPN hanteert een percentage van ± 13% van de huur ex. servicekosten (waartij wil opmerken dat de huur zeer hoog is !).

3.4.10 Conclusie ten aanzien van de operationele kosten

KPN maakt niet voldoende inzichtelijk welke diensten tegen welke prijs geleverd worden. Onduidelijk is wat de feitelijke kosten zijn en hoe efficiënt genoemde diensten door KPN geleverd worden.

In onderstaande tabel een overzicht van de operationele kosten:

Servicekosten	Per m ²	KPN	marktarieven
Schoonmaak		€10	€ 20 – 30
Beveiliging en bewaking		€ 20	
Gewoonlijk in de huur opgenomen operationele kosten			
Onderhoud gebouwen		€ 28	€ 4
Verduwingen		€ 7	-
Grond- en waterschapslasten		€ 4	€ 4
Verzekeringsspremie		€ 1	€ 1
Overige huisvestingslasten		€ 4	-
Organisatiekosten SU TG		€ 23	± 13 %
Besturing en ondersteuning OVN		€ 17	± 3 – 5 %

De operationele kosten zijn extreem hoger dan in de markt gebruikelijk.

3.5 Conclusie

De huidige KPN-methode lijkt te verzanden in een voor alle partijen te complexe materie, waar teveel 'welles-nietes' zaken zijn ingebouwd. De door KPN berekende huur is niet meer vergelijkbaar met markthuren of kostprijsdekkende huren.

De administratieve methode maakt niet inzichtelijk of er efficiënt wordt gewerkt, iedere performance meting en matching is uitgesloten. Ieder bedrijf is vrij om (binnen de regels) zijn kosten administratief te verwerken. Dat betekent niet dat de daaruit resulterende jaarlijkse kostprijs inzicht geeft in de feitelijke kosten.

Merkwaardig is dat men rekent met de WACC, welke sterk afwijkt van de in de vastgoedmarkt gangbare rendementen. Welke verhouding vriend en eigen vermogen KPN wenst aan te houden is haar eigen policy. Dit mag echter nooit onderdeel vormen van aan externalen door te berekenen huur.

4 Aanbevelingen

4.1 Algemeen

Fakton adviseert normaal gesproken een marktconforme methode. In deze casus is dit niet toegestaan. De berekening van de kostprijsdekkende huur is dan de enige geschikte methode. De servicekosten welke boven de huur in rekening gebracht worden, moeten verifieerbaar zijn. Wij adviseren de uitkomst te toetsen aan de marktconforme methode.

De boekhoudkundige methode is voor vastgoed niet correct.

Inzicht in de waarden en kostenposten is noodzakelijk om tot een reële opbouw van de huur te kunnen komen. Hiermee kan ook duidelijk worden of en waarom de reële huur afwijkt van min of meer vergelijkbare markthuren.

4.2 Aanbevelingen inzake de kostprijsdekkende huur

Wij adviseren voor de berekening van de kostprijsdekkende huur een helder schema te maken van alle kasstromen die optreden bij aanvang, tijdens en na afloop van de huurperiode. De te berekenen huur moet deze kasstromen, contact gemaakt naar de peildatum met een intern rendement opbrengen.

KPN moet inzage geven in de boekwaarde bij aanvang van de huurperiode en hoe deze tot stand is gekomen. Inzichtelijk moet zijn welk deel ten behoeve van de collocaties is. Daarnaast moet in de berekening de waardeontwikkeling van de gebouwen betrokken te worden: de reswaarde na beëindiging door de collocaties speelt een rol in de bepaling van de hoogte van de huur.

Wij adviseren een voor de markt gebruikelijk rendement te hanteren, eventueel gecorrigeerd naar voor deze vastgoedportefeuille aanmerkelijke omstandigheden en risico's.

Wij adviseren een huurverloop te hanteren dat de inflatie volgt. Mochten partijen de voorkeur geven aan een huurverloop dat aan moet sluiten bij de afschrijving, dan is dat mogelijk. Binnen de kostprijsdekkende huur methode kan de verdeling van de huur immers over de huurperiode op willekeurige manier aangekomen worden, mits de

contante waarde dezelfde blijft. In de vastgoedmarkt zijn zowel annuïteiten als inflatievolgende huurtarieven gangbaar. Het is mogelijk het huurverloop een zelfde verloop als de afschrijving te laten volgen, zodat een over de huurperiode aflopende huur ontstaat: deels afschrijving volgend voor de vastgoedcomponent, deels de inflatie volgend voor de operationele kosten die in de huur opgenomen zijn.

4.3 Aanbevelingen inzake de servicekosten

Wij adviseren deze kosten transparant in beeld te (laten) brengen, na te gaan waar deze kosten in rekening worden gebracht (eenmalige kosten, verwerkt in de huur of als servicekosten) en deze te checken aan de hand van in de markt gebruikelijke tarieven.

Productie 4

Productie 5



OPTA
Drs. C.M.I. Cramer
Postbus 90420
2509LK Den Haag



Datum
21 december 2006

Onderwerp
Antwoorden vragenbrief 7

Uw brief van
19 december 2006

Uw kenmerk
OPTA/BO/2006/203390

Ons kenmerk
WSQPC/2006/018

Contactpersoon
Frank Feuren

Telefoon
(070) 446 06 85

E-mail
frank.feuren@kpn.com

Bijlage(n)
2

Geachte mevrouw Cramer,

In bijlage 1 van deze brief treft u de antwoorden op vragenbrief 7 van OPTA dd 19 december 2006 (OPTA/BO/2006/203390) aan.

Op verzoek van mevr. IJskes is in bijlage 2 een openbare versie van het antwoord op vraag 7.2 toegevoegd.

Uiteraard is KPN bereid om de antwoorden nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Randolf Nijssen

Bijlage 1: antwoorden vragenlijst 7**Vraag 7.1**

KPN rapporteert in haar jaarverslagen en kwartaalverslagen over de verkoop van activa (zie bijv. jaarverslag 2005, p.108, desinvesteringen in materiële vaste activa en desinvesteringen activa aangehouden voor verkoop en overig; kwartaalverslag Q3/2006, p.14, boekwinsten op verkopen).

- *In geval een technisch gebouw verkocht wordt, op welke wijze wordt dan de verkoopopbrengst en eventuele gerealiseerde boekwinsten of -verliezen verwerkt in de kostprijsberekening?*

Bij verkoop van een technisch gebouw wordt na verkoop de boekwaarde van het desbetreffende pand afgeboekt tegenover het corresponderende deel van de opbrengst. Het verschil van de totale opbrengst met de (afgeboekte) boekwaarde wordt als boekwinst c.q. boekverlies geboekt onder overige baten in de winst-en-verliesrekening. De boekwinst c.q. het boekverlies wordt in de kostprijscalculatie niet meegenomen onder huisvestingskosten. Daar een causaal verband bestaat tussen de boekwinsten en het ALL IP-concept zijn de boekwinsten 2005 op technische panden als negatieve kosten toegewezen aan het ALL IP-portfolio. Ter vermijding van grote schokken in de kostenontwikkeling als gevolg van de boekwinsten in 2005 en latere jaren is het noodzakelijk deze in de regulatorische rapportages uit te smeren in de tijd. Daar een causaal verband bestaat tussen de boekwinsten en de investeringen in ALL IP, worden de boekwinsten technische gebouwen in enig jaar, te beginnen in 2005, uitgesmeerd over 7 jaar, de geschatte levensduur van de bedrijfsmiddelen ALL IP (glas, behuizingen en apparatuur). Dus samengevat: na verkoop van technische gebouwen speelt de boekwaarde (en daarmee de afschrijvingen) van de desbetreffende gebouwen geen rol meer in de kostprijsberekening (de gegevens zitten niet meer in de financiële administratie); de behaalde boekwinst is in 2005 als negatieve kosten toegewezen aan de All IP bedrijfsmiddelen met uitsmering over een periode van 7 jaar.

- *Zijn in de afgelopen jaren technische gebouwen verkocht?*
Ja, in 2005.

Vraag 7.2

In het kader van All-IP is KPN van plan een groot deel van haar centrales te verkopen. In de media heeft KPN aangegeven dat deze verkoop naar schatting [redacted] euro zal opbrengen (sheets 18 november 2006). Dit betekent dat een forse boekwinst gerealiseerd zal worden.

- *Op welke wijze heeft KPN de opbrengst van de verkoop van centralegebouwen geschat?*

Op basis van taxatie van de vrije verkoopwaarde tegen marktprijs. Hierbij is per pand gebruik gemaakt van gegevens van de lokale onroerend goed markt in de directe omgeving van dat pand.

- *Hoe verhoudt deze geschatte opbrengst en de boekwinst die dit oplevert, zich tot de verschillende onderdelen van de boekwaarde zoals die in het huisvestingsdossier aan de orde zijn (terreinen, bouwkundige voorzieningen, gebouw gebonden installaties, SEV)? Kan KPN een schatting geven van de procentuele verdeling van de geschatte boekwinst over de vier accounts?*

Bij een toekomstige verkoop van de gebouwen tegen de geschatte opbrengst zou een boekwinst van EUR [redacted] ontstaan en als overige baten worden verantwoord. Deze wordt op het gehele gebouw (terreinen, bouwkundige voorzieningen en gebouwgebonden installaties) gehaald en niet op de



afzonderlijke accounts. Uitsplitsing van een bij verkoop te behalen boekwinst over de diverse accounts is dus niet te maken.

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen een gebouw dat als bedrijfsmiddel noodzakelijk is en een gebouw dat in bezit is als beleggingsobject. De gebouwen van KPN behoren tot de eerste categorie. De boekwaarde wordt bepaald door investeringen en afschrijvingen op CCA basis. Met name in installaties wordt veel geïnvesteerd en deze maken daardoor een belangrijk deel van de boekwaarde en afschrijvingen uit.

De gebouwen van KPN zijn noodzakelijk voor de eigen dienstverlening en dienen daarom niet te worden beschouwd als beleggingsobject. KPN ziet derhalve de relevantie van deze vraag niet in. In ieder geval heeft het CBB in haar besluit van juli 2006 besloten dat de kosten van KPN onderzocht moeten worden. Aangezien genoemde taxatie niet beschouwd mag worden als kosten van KPN, doet deze taxatie in het onderzoek dat OPTA moet doen naar de kosten van KPN feitelijk niet ter zake.

Vraag 7.3

Uit de antwoorden van KPN op de vragen 6.1 tot en met 6.4 met betrekking tot systeemgebonden elektriciteitsvoorziening en de toelichting die KPN en figuur 1 uit de brief van 12 december begrijpt OPTA dat marktpartijen tot op heden geheel nog niet betaald hebben voor de kosten van de centrale 48V of 230V DC no-break voorziening gemeenschappelijk. Tot op heden is in de VVE slechts betaald voor de apparatuur welke in de collocatieruimte is geplaatst. Ziet OPTA dit juist?

In de VVE is betaald voor de 48V en 230V no-break voorzieningen die in de collocatieruimte staat, inclusief bekabeling naar de centrale verdelers. De gebouwgebonden SEV voorzieningen worden niet gedekt door de VVE.

Vraag 7.4

OPTA verzoekt KPN (indicatieve) informatie te verstrekken over de (range van) vierkante meterprijzen die KPN hanteert voor commerciële verhuur van technische ruimten en indien relevant een beschrijving van de verschillen in voorwaarden en dienstverlening tussen deze commerciële verhuur en de co-locatieverhuur.

KPN verhuurt diverse soorten technische ruimten, waaronder cyber centers, datacenters en Telehousing/marktplaats tegen marktconforme voorwaarden. Laatstgenoemde categorie (Telehousing/marktplaats) is naar de mening van KPN het best vergelijkbaar met de MDF collocatie dienstverlening. Tariefranges voor deze dienst zijn: VVE ter dekking van de noodzakelijke investering, gemiddeld rond de ██████████. Daar komt een maandbedrag van rond de ██████████ per maand voor footprint bij. Andere soorten ruimten zoals cyber centers hebben doorgaans een lagere VVE en een hoger maandtarief (oplopend tot EUR ██████████ per maand).

Bijlage 2: Openbare antwoorden vraag 7.2**Vraag 7.2**

In het kader van All-IP is KPN van plan een groot deel van haar centrales te verkopen. In de media heeft KPN aangegeven dat deze verkoop naar schatting 1 mld euro zal opbrengen (sheets 18 november 2006). Dit betekent dat een forse boekwinst gerealiseerd zal worden.

- *Op welke wijze heeft KPN de opbrengst van de verkoop van centralegebouwen geschat?*

Op basis van taxatie van de vrije verkoopwaarde tegen marktprijs. Hierbij is per pand gebruik gemaakt van gegevens van de lokale onroerend goed markt in de directe omgeving van dat pand.

- *Hoe verhoudt deze geschatte opbrengst en de boekwinst die dit oplevert, zich tot de verschillende onderdelen van de boekwaarde zoals die in het huisvestingsdossier aan de orde zijn (terreinen, bouwkundige voorzieningen, gebouw gebonden installaties, SEV)? Kan KPN een schatting geven van de procentuele verdeling van de geschatte boekwinst over de vier accounts?*

Bij een toekomstige verkoop van de gebouwen tegen de geschatte opbrengst zou een boekwinst ontstaan en als overige baten worden verantwoord. Deze wordt op het gehele gebouw (terreinen, bouwkundige voorzieningen en gebouwgebonden installaties) gehaald en niet op de afzonderlijke accounts. Uitsplitsing van een bij verkoop te behalen boekwinst over de diverse accounts is dus niet te maken.

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen een gebouw dat als bedrijfsmiddel noodzakelijk is en een gebouw dat in bezit is als beleggingsobject. De gebouwen van KPN behoren tot de eerste categorie. De boekwaarde wordt bepaald door investeringen en afschrijvingen op CCA basis. Met name in installaties wordt veel geïnvesteerd en deze maken daardoor een belangrijk deel van de boekwaarde en afschrijvingen uit.

De gebouwen van KPN zijn noodzakelijk voor de eigen dienstverlening en dienen daarom niet te worden beschouwd als beleggingsobject. KPN ziet derhalve de relevantie van deze vraag niet in. In ieder geval heeft het CBB in haar besluit van juli 2006 besloten dat de kosten van KPN onderzocht moeten worden. Aangezien genoemde taxatie niet beschouwd mag worden als kosten van KPN, doet deze taxatie in het onderzoek dat OPTA moet doen naar de kosten van KPN feitelijk niet ter zake.

Productie 6

OPTA
Drs. C.M.I. Cramer
Postbus 90420
2509LK Den Haag



Datum

10 januari 2007

Onderwerp

Huisvesting collocatie Annexen 18s
en 23B

Uw brief van

22 december 2006

Uw kenmerk

OPTA/BO/2006/203451

Ons kenmerk

WSOPC/2006/019

Contactpersoon

Randolf Nijse

Telefoon

(070) 343 91 23

E-mail

randolf.nijse@kpn.com

Bijlage(n)

2

Geachte mevrouw Cramer,

Bijgevoegd vindt u de EDC Annexen 18supplement en 23B voor huisvesting collocatie. Deze berekeningen zijn conform de gebruikelijke EDC principes uitgevoerd. Gegeven de recente ontwikkelingen met betrekking tot de kosten voor Systeemgebonden Elektriciteitsvoorzieningen en de footprint factor hebben wij uw herberekeningsverzoek dd. 22 december 2006 in overleg met Esther IJskes niet uitgevoerd.

WACC

KPN heeft de berekeningen voor collocatie huisvesting onder protest uitgevoerd met de door OPTA opgegeven WACC. KPN is van mening dat voor alle jaren een andere WACC van toepassing moet zijn en heeft dit in het verleden in alle onderhavige EDC dossiers nader toegelicht.

SEV

Zoals KPN heeft aangegeven in de verschillende vragenbrieven, rapportages en Annexen en zoals OPTA ook heeft bevestigd tijdens het overleg van donderdag 4 januari jl. heeft KPN kosten gemaakt voor Systeemgebonden Elektriciteitsvoorzieningen (SEV). KPN is van mening dat, in lijn met de uitspraak van het CBB, deze kosten gedekt dienen te worden in een tarief voor marktpartijen. Met OPTA is reeds overleg gevoerd dat de beste allocatiemethodiek een tarief per lijn is. In verschillende telefoongesprekken met Esther IJskes heb ik inmiddels vernomen dat OPTA twijfels heeft over de mogelijkheid om deze kosten in een kostprijsberekening op te nemen waardoor deze kosten niet aan marktpartijen in rekening zouden kunnen worden gebracht. Vrijdag 12 januari as. zullen OPTA en KPN hierover nader overleg voeren. Ik streef ernaar begin volgende week een schriftelijke onderbouwing van het KPN standpunt aan OPTA te verstrekken.

Footprint factor

KPN heeft nader onderzoek verricht naar de daadwerkelijke hoogte van de footprint factor. De beste weergave van de werkelijkheid komt tot stand door de werkelijke aantallen footprints en de

Wholesale Services & Operations
Financiën
Regulusweg 1
2516 AC Den Haag

Telefoon (070) 343 43 43
www.kpn.com

Correspondentieadres:
Postbus 30000
2500 GA Den Haag

KPN Telecom B.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
nr. 27124701
NL 008849225B03

Hoort bij brief van

10 januari 2007

Ons kenmerk

WSOPC/2006/019

oppervlakte van de ruimten waarin deze footprints zich bevinden te analyseren. Wanneer op basis van de installed base de oppervlakte gedeeld wordt door het aantal gebouwde footprints dan leidt dit tot een footprint factor van [redacted] in 2006. KPN blijft echter van mening dat de footprint factor berekend moet worden door de oppervlakte van de collocatieruimten te delen door het aantal afgenomen footprints. Alleen op die manier worden de totale huisvestingskosten van de collocatieruimten gedekt. De door KPN voorgestane berekening leidt tot een footprint factor van [redacted]

Gebouwen

Om verschillende redenen is er geen aanleiding om een eventuele boekwinst van de verkoop van gebouwen tot uitdrukking te laten komen in de kostprijs voor MDF, ICA en ILL huisvesting. Het is zeer onwaarschijnlijk dat er gedurende de resterende looptijd van de WPC, 2007 en 2008, gebouwen ontruimd kunnen worden waarin momenteel collocatie wordt geleverd. Daarnaast wijs ik u erop dat OPTA in het WPC besluit van 27 september 2006 heeft aangegeven dat investeringen in All IP en eventuele boekwinsten gedurende de looptijd van de WPC met elkaar moesten worden verrekend. Hiervan mocht niets worden toegerekend aan MDF. Aangezien MDF collocatie in het marktbesluit van 22 december 2006 als bijbehorende faciliteit bij MDF wordt gezien geldt bovenstaande bepaling ook voor MDF Collocatie.

Met vriendelijke groet,



Randolf Nijssen
Manager Pricing & Costing

Nijse, R.V. (Randolf) (W O PFM pricing en costing)

Van: Nijse, Randolf

Verzonden: woensdag 10 januari 2007 17:35

Aan: 'IJskes, Esther'

CC: Muselaers, Niels; Zee, Tim; Cramer, Christa; Jonge, de, V. (Victor) (W O PFM pricing en costing); Frank Fleuren

Onderwerp: Annexen 18s en 23B

Bijlagen: 20070110 Anx18 sup Huisvesting Collocatie VVA 2006 2008 huisvesting def.pdf; 20070110 Anx23B Collocatie VVA 2000 2005 huisvesting v02 OPTA def.pdf; 20070110 Brief KPN-OPTA Huisvesting Collocatie Annexen 18s en 23B def.pdf

Beste Esther,

Zoals afgesproken vind je bijgevoegd Annexen 18s en 23B met een begeleidende brief.

Gr.
Randolf



Annex 18 supplement
Collocatie MDF, ICA en ILL Huisvesting
Periodieke vergoeding
2006 - 2008



1	Inleiding	3
1.1	Uitgangspunten	3
1.1.1	Algemeen	3
1.1.2	Prognoses	3
2	Collocatie – Jaarlijkse kosten huisvesting	5
2.1	Collocatie huisvesting	5
2.2	Opbouw kostprijs	5
2.3	Kosten collocatie huisvesting	5
2.3.1	Huisvestingskosten algemeen	5
2.3.2	Aantallen m ²	5
2.3.3	Kostentrend SEV	6
2.3.4	Aantallen lijnen	6
2.3.5	Kostprijs per footprint	6
2.3.6	WACC en Interest on receivables	6

1 INLEIDING

Deze annex behandelt de component huisvesting¹ van de jaarlijkse vergoeding voor de Collocatie dienst ten behoeve van MDF, ICA en ILL voor de periode 2006-2008. Voor een nadere toelichting op deze dienst wordt verwezen naar EDC Annex 23B.

De kostprijs van huisvesting wordt berekend volgens de principes van EDC op basis van geprognoseerde aantallen en kosten.

De onderstaande beschrijving is opgesteld voor MDF Access maar is van overeenkomstige toepassing op ICA en ILL Collocatie.

De kostprijzen zijn berekend voor centrales die door KPN ook voor de eigen dienstverlening worden gebruikt. De kostprijzen voor gebouwen die door KPN zijn verlaten in het kader van All IP zijn onderdeel van de All IP discussies die op dit moment tussen OPTA en marktpartijen plaatsvinden.

1.1 UITGANGSPUNTEN

1.1.1 Algemeen

In deze rapportage geeft KPN een prognose van kosten en aantallen die leiden tot een prognose van de huisvestingskosten voor de jaren 2006-2008. Bij deze rapportage is zoveel mogelijk aangesloten bij de WPC rapportage welke ten grondslag ligt aan het OPTA WPC besluit van 27 september 2006. In aanvulling daarop geldt het volgende:

- Ter bepaling van de aantallen en kosten ontwikkelingen voor de periode 2006 – 2008 is gebruik gemaakt van extrapolatie van kosten- en aantallentrends vanuit het verleden.
- Voornoemde berekeningswijze houdt rekening met het derde bullitpoint in het herberekeningsverzoek van OPTA van 22 december 2006 waarin gesteld wordt dat de kosten van de SEV niet mogen toenemen doordat KPN centrales verlaat.

1.1.2 Prognoses

Voor de prognoses van de relevante kosten en aantallen is de volgende methodiek gehanteerd:

- De kosten- of aantallenreeks voor zover gerealiseerd wordt geëxtrapoleerd naar 2008 door middel van lineaire extrapolatie volgens de kleinste kwadratenmethode. Dit levert de waarde voor 2008 op. Vervolgens worden de tussenliggende jaren tussen de laatste realisatiewaarde en 2008 lineair geïnterpoleerd.
- Voor de boekwaarde, afschrijvingen, OPEX en m² waarden worden de gegevens van 2000 t/m 2005 gebruikt voor de extrapolatie en worden de waarden van 2006-2008 volgens bovenstaande methode bepaald. De waarden voor 2006 zijn hier dus geprognoseerd daar deze nog niet bepaald zijn.

¹ De andere component van de jaarlijkse vergoeding voor Collocatie is voor collocatie dienstverlening. De kosten van die dienst worden ook wel aangeduid als gezamenlijke en projectkosten en worden geregeld in een afzonderlijk OPTA besluit "Goedkeuring kostentoe rekeningsysteem periodieke collocatie-tarieven" van 6 maart 2006, gepubliceerd op 27 maart 2006, kenmerk OPTA/IBT/2005/202112.

- Voor zowel de aantallen koperlijnen totaal als de externe ontbundelde lijnen is voor 2006 wel de realisatie genomen en zijn de waarden voor 2007 en 2008 via bovenstaande methode berekend.

2 COLLOCATIE – JAARLIJKSE KOSTEN HUISVESTING

2.1 COLLOCATIE HUISVESTING

Partijen die bij KPN collocatie afnemen maken gebruik van ruimte en voorzieningen in KPN gebouwen. Voor dit gebruik betalen partijen jaarlijks een vergoeding voor huisvesting.

2.2 OPBOUW KOSTPRIJS

De kostprijs is opgebouwd uit twee delen: een deel (algemeen) dat per m² wordt berekend en een deel (SEV) dat per lijn wordt berekend. Deze componenten zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Kosten per m ² excl. SEV (EUR)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Vermogenskosten Per m2									
Afschrijvingen per m2									
OPEX per m2									
IOR							278	284	291

Tabel 1: Kosten per m² huisvesting algemeen

Kosten SEV per lijn (EUR)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Vermogenskosten Per lijn									
Afschrijvingen per lijn									
IOR									
Totaal SEV kosten per lijn per jaar	3,49	3,70	4,06	3,49	2,70	2,73	2,72	2,65	2,58

Tabel 2: Kosten SEV per lijn

De kostprijzen 2000-2005 zijn afkomstig uit annex 23b.

2.3 KOSTEN COLLOCATIE HUISVESTING

2.3.1 Huisvestingskosten algemeen

Tabel 3 toont de trends voor boekwaarde, opex en afschrijvingen voor de jaren 2006-2008. De waarden in deze tabel zijn berekend volgens de methode die in paragraaf 1.1.2 van deze annex beschreven is.

	2006	2007	2008
Boekwaarde			
Afschrijvingen			
Opex			

Tabel 3: Trends voor boekwaarde, afschrijvingen en Opex algemene huisvestingskosten

2.3.2 Aantallen m²

Tabel 4 toont de extrapolatie van de aantallen m² telecommunicatieruimte voor de periode 2006-2008.

	2006	2007	2008
Telecommunicatieruimte	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Tabel 4: Trend aantallen m².

2.3.3 Kostentrend SEV

Tabel 5 toont de kostenprognose voor de SEV middelen.

	2006	2007	2008
Boekwaarde	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Afschrijvingen	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Tabel 5: Kostentrend SEV middelen

2.3.4 Aantallen lijnen

Tabel 6 toont de trend van de aantallen lijnen. In tegenstelling tot de trends in de tabellen 3 t/m 5 is de waarde voor 2006 niet berekend maar de realisatie medio 2006. De waarden voor 2007 en 2008 zijn wel berekend volgens de methode van paragraaf 1.1.2.

Tevens is in deze tabel de stroomsleutel opgenomen, waarmee de SEV kosten worden gealloceerd naar de externe MDF partijen. De waarde voor 2006 is een gemeten waarde en derhalve een realisatie. De waarden voor 2007 en 2008 zijn wederom berekeningen.

	2006	2007	2008
Externe lijnen (xtl+asl)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Totaal koperlijnen	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Sleutel stroomgebruik	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Tabel 6: Trend aantallen lijnen

2.3.5 Kostprijs per footprint

De footprintfactor is voor 2006 vastgesteld op basis van een selectie van [REDACTED] van de [REDACTED] collocatieruimten. Van deze ruimten zijn enerzijds het aantal geleverde footprints [REDACTED] en anderzijds de oppervlakte ([REDACTED] m²) in de berekening opgenomen. Dit levert een footprintfactor op van [REDACTED]. KPN is alleen voor 2006 in staat om deze factor te berekenen. KPN verwacht echter niet dat deze footprintfactor in de toekomst veel zal gaan veranderen en is dan ook van mening dat deze representatief is voor de hele periode 2006-2008.

	2006	2007	2008
Kostprijs per vierkante meter	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Footprintfactor	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Kostprijs huisvesting per footprint (incl. IOR)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Tabel 7: Kostprijs per m² huisvestingscomponent

2.3.6 WACC en Interest on receivables

De interest on receivables wordt conform de in het kader van EDC gebruikelijke systematiek als opslag in de kostprijs opgenomen. De opslag is onder gebruikelijk voorbehoud van KPN berekend zoals vastgesteld door OPTA in het kader van de WPC en bedraagt voor de beschouwde jaren:

	2006	2007	2008
Weighted Average Cost of Capital (Wacc, OPTA waarde)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Interest on Receivables (IOR)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Tabel 8: WACC en IOR

Annex 23 B

Collocatie MDF, ICA en ILL Huisvesting
Periodieke vergoeding
2000 - 2005



1	Inleiding	3
1.1	Dienstbeschrijving	3
1.2	Uitgangspunten	4
1.2.1	Algemeen	4
1.2.2	Proportionele kostentoekening	4
1.2.3	Verbouwingskosten	5
1.2.4	Systeemgebonden Elektriciteitsvoorziening	5
1.2.5	Stroomverbruik	6
2	Collocatie – Jaarlijkse kosten huisvesting	7
2.1	Collocatie huisvesting	7
2.2	Opbouw kostprijs	7
2.3	Kosten collocatie huisvesting	7
2.3.1	Inleiding	7
2.3.2	Operationele Huisvestingskosten	8
2.3.3	Afschrijvingskosten	9
2.3.4	Vermogenskosten	10
2.3.5	Operationele huisvestingskosten per vierkante meter	10
2.4	Kostprijs huisvesting per footprint	11
2.4.1	Aantal vierkante meters per footprint	11
2.4.2	Kostprijs per footprint	11
2.4.3	WACC en Interest on receivables	11

Zie verder op de bna versie

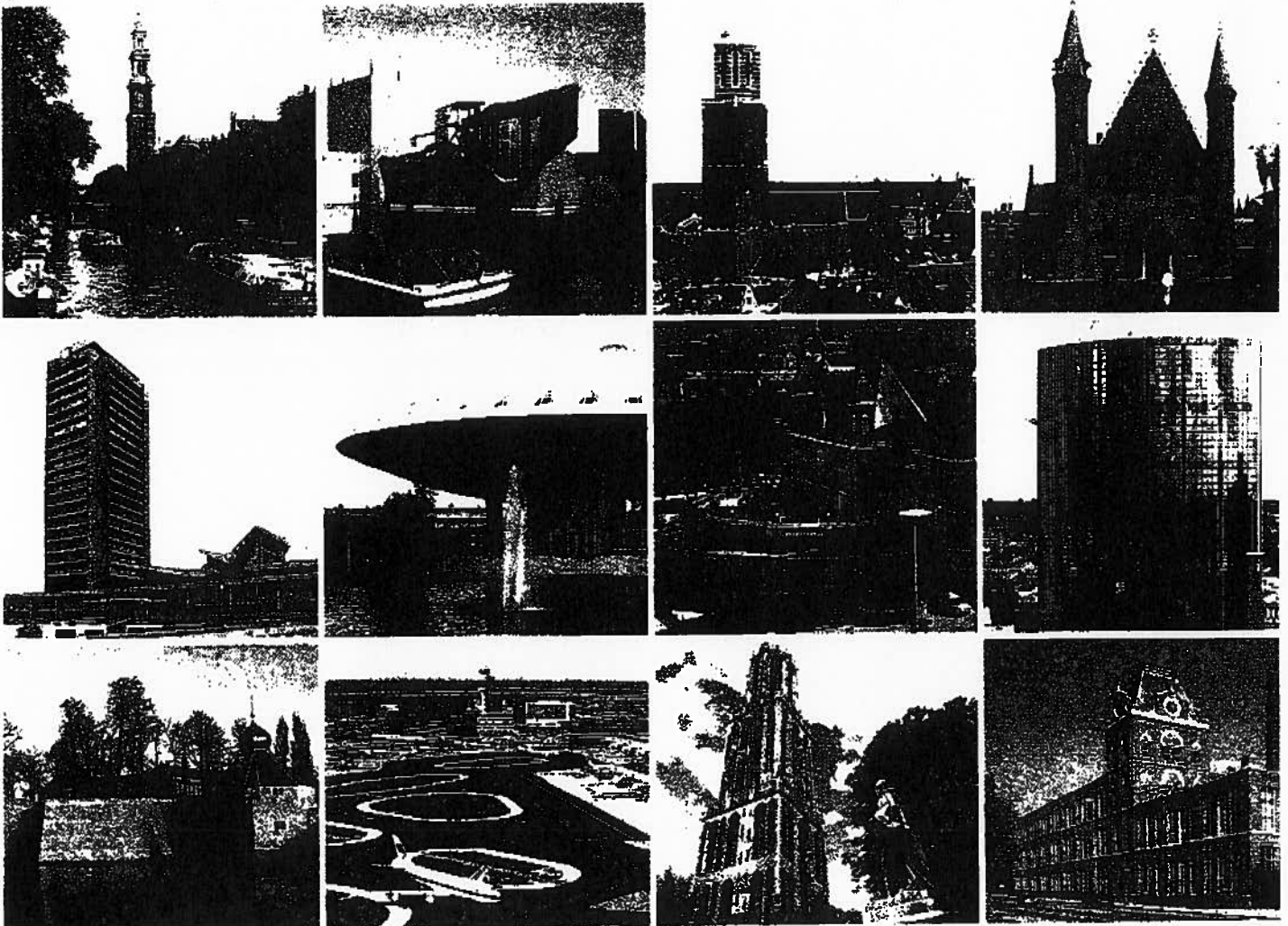
M

Productie 7



De Nederlandse markt voor commercieel vastgoed | 2005

Cijfers in perspectief



Voorwoord

CIJFERS IN PERSPECTIEF | 2005

Met groot genoegen presenteren wij u onze nieuwe uitgave van *Cijfers in perspectief* voor 2005. Zoals u van ons gewend bent, beschrijven wij hierin de Nederlandse markt voor commercieel onroerend goed opgesplitst naar kantoren, bedrijfsruimten, winkels en beleggingen. Nieuw is dat wij ervoor gekozen hebben om actuele onderwerpen extra te belichten in kaders.

Op deze manier bieden wij u in kort bestek inzicht in onder andere de laatste marktontwikkelingen en de uitkomsten van de meest recente onderzoeken.

Tegelijk met deze landelijke publicatie zijn 17 regionale marktrapporten over de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt en 4 winkelmaktrapporten voor de verschillende landsdelen verschenen. Wij hopen u met deze landelijke én regionale informatie opnieuw op een degelijke manier te informeren. Ook in de toekomst zullen wij blijven zoeken naar manieren om u zo goed mogelijk van dienst te zijn. In de huidige, moeilijke marktsituatie is goede informatie en advies immers van eminent belang.

Het belangrijkste nieuws ultimo 2004 is helaas dat er nog niet veel is veranderd. Ook het afgelopen jaar was het credo 'verruiming van de markt' van kracht. Onder invloed van een bescheiden economisch herstel en voortgaande reorganisaties in het bedrijfsleven, viel de vraag verder terug. Ook begint een groot deel van het aanbod structureel te worden. De (beperkte) vraag is selectief, bovendien is een relatief groot deel van het aanbod verouderd. De verwachting is dat deze situatie nog enige tijd zal aanhouden, tenzij op grote schaal (incourant) aanbod van de markt wordt gehaald.

Belangrijke positieve ontwikkelingen zijn zichtbaar in de logistieke sector. Onder invloed van een groeiende orderportefeuille is door deze sector een grote vraag geëffectueerd. Ondanks de verschuiving richting Oost-Europa als gevolg van de uitbreiding van de Europese Unie, beantwoorden de locatie en infrastructuur van Nederland aan de belangrijkste eisen die de logistieke sector stelt, namelijk; nabijheid van consumentenmarkten en ligging in de directe omgeving van transportknooppunten. Men kan dan ook verwachten dat Nederland een aantrekkelijke locatie voor distributiecentra zal blijven.

De ontwikkelingen van het afgelopen jaar en de weliswaar licht herstellende maar toch nog grotendeels onzekere economie, zullen in 2005 het marktsentiment voor een groot deel bepalen. Gezien de omvang en het karakter van het huidige aanbod, zal er voorlopig nog sprake zijn van een overaanbodsituatie. Naar verwachting zal het voorzichtige herstel in de vraag zich doorzetten in het komende jaar, maar van een echte opleving kan nog niet gesproken worden. Ook in 2005 zal er voornamelijk sprake zijn van een vervangingsmarkt. Meer beweging in de markt betekent daarom nog geen verbetering van de marktsituatie. Hiertoe is het noodzakelijk dat het huidige aanbod kritisch tegen het licht wordt gehouden. Het zoeken naar mogelijkheden en het creëren van ruimte voor alternatieve invulling van verouderd vastgoed is hierbij van groot belang.

B. Hobbelink MRICS
Voorzitter Dagelijks Bestuur



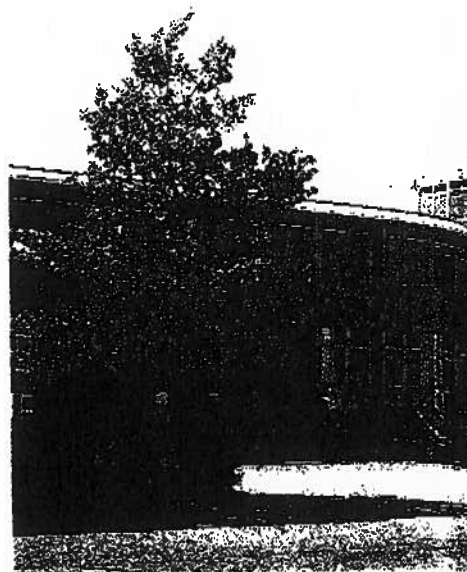
DTZ Zadelhoff Research, Januari 2005

Alle in *'Cijfers in Perspectief'* gepresenteerde cijfers stelen op door DTZ Zadelhoff Research verzamelde informatie, welke is opgeslagen in een landelijke databank, die per ultimo 2004 circa 120.000 records bevatte. Ofschoon met dit rapport geen volledigheid wordt gepretendeerd, menen wij dat de inhoud toch als zeer representatief mag worden aangemerkt voor hetgeen zich op de Nederlandse markt heeft afgespeeld. Voor de beantwoording van specifieke vragen welke naar aanleiding van dit rapport zouden kunnen ontstaan, kan men zich te allen tijde wenden tot de afdeling Research te Utrecht (telefoon: 030 - 2 524 500 of e-mail: research@dtz.nl) of één van de andere vestigingen van DTZ Zadelhoff.

Bedrijfsruimtemarkt

TRENDS | OPNAME/AANBOD - HUURPRIJSONTWIKKELING

In Nederland werd in 2004 bijna 2 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte opgenomen, een vergelijkbaar opnamevolume (+3%) als in het voorgaande jaar. De hoogste opname binnen de landsgrenzen werd binnen de agglomeraties Rotterdam en Amsterdam geregistreerd. Het bedrijfsruimteaanbod is aanzienlijk toegenomen, het aanbodniveau nam in 2004 met 15% toe. De verruiming van de markt waarvan sinds 2000 sprake is, zette zich in 2004 verder door. Aan het einde van 2004 stond in ons land bijna 7,5 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte te koop of te huur. In bijna alle regio's was een verruiming van het aanbod een feit.



Lichte opnamestijging door grote transacties

De geringe stijging van de landelijke bedrijfsruimteopname is het gevolg van een aantal zeer grootschalige transacties. Grootschalige bedrijfsruimte voor logistieke doeleinden vond het afgelopen jaar gretig aftrek en de transportsector liet hierdoor de grootste opnamestijging zien. De sectoren handel en industrie lieten in 2004 een daling van de opname zien.

Zonder de toename in activiteit in het grootschalige segment, was de landelijke bedrijfsruimteopname in 2004 beduidend lager uitgekomen.

Grote regionale opnamestijgingen zijn geregistreerd in de Haarlemmermeer, de agglomeratie Eindhoven en in de belangrijkste Limburgse bedrijvencentra.

Efficiëncyslagen veroorzaken beweging op bedrijfsruimtemarkt

Evenals in voorgaande jaren zorgden vooral bedrijfsverplaatsingen als gevolg van efficiëncyslagen - concentraties en inkrimpingen van bedrijven - voor beweging op de bedrijfsruimtemarkt. Afgeslankte bedrijven gingen in een groot aantal gevallen op zoek naar een nieuw passend pand om op huisvestingskosten te besparen.

Vertrouwen neemt toe

Bedrijfstransacties als gevolg van groei waren in de minderheid, al was het afgelopen jaar wel sprake van een toename in het aantal orders en waren er weer zoekers op de markt. Dit blijkt ook uit het toegenomen opnameaandeel door de distributiesector, die over het algemeen vroegcyclisch acteert. Lichte tekenen van economisch herstel worden ook gesteund door het producentenvertrouwen, dat in 2004 een positieve wending heeft genomen.

Bedrijfsruimtemarkt



Logistieke vraag omvangrijk
Functionele kwaliteit blijft aantrekkelijk
(lichte) groei in de orderportefeuilles

Geringe uitbreidingsvraag

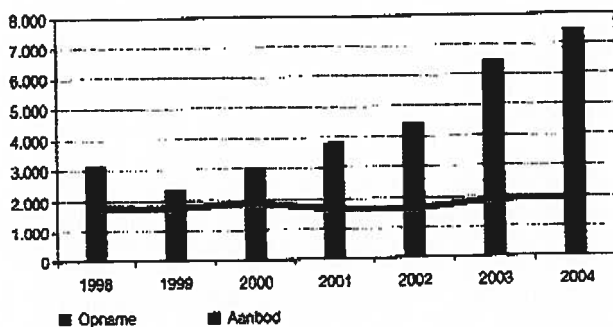
Teveel aanbod

Huurprijzen onder druk

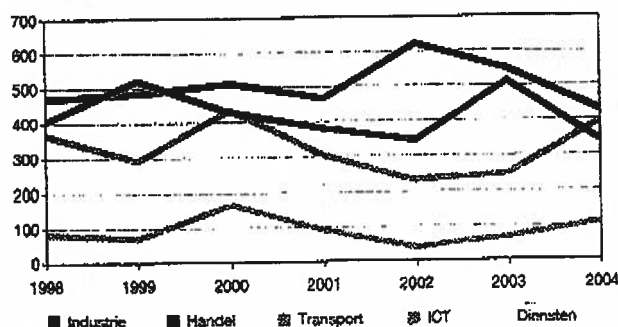
Vertrekken maakindustrie naar lage lonen landen

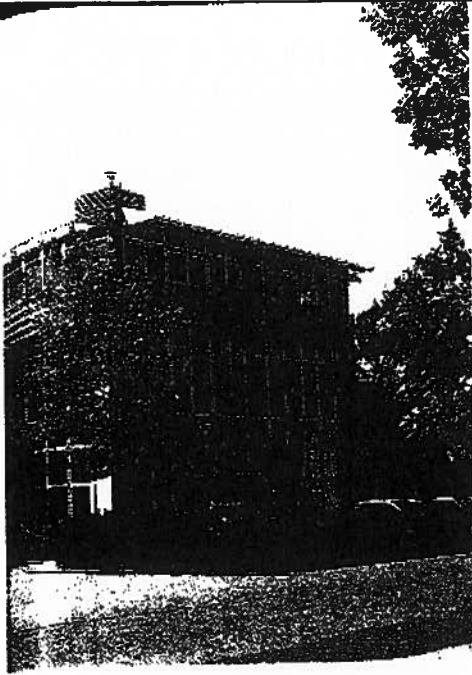
Daling gronduitgiftes

Bedrijfsruimtemarkt in Nederland
Opname en aanbod van bedrijfsruimte op de vrije markt (x 1.000 m²)



Bedrijfsruimtemarkt in Nederland
Opname van bedrijfsruimte op de vrije markt per gebruikerstype (x 1.000 m²)





Top 5 bedrijfsruimte-transacties in Nederland 2004

Plaats	Locatie	Huurler/koper	Metrage
Versly	Maasheesweg	Flextronics	40.000
Gorinchem	Arkebedijk	JeWe Industriële Ondernemingen	28.800
Roozendaal	Borchwerf	Orvus Logistics	29.000
Berings	Hoogstraat	DHL	27.000
Tilburg	Voeseberg	Walsh Western	25.000

Daarnaast is de daling van het Bruto Binnenlands Product in 2004 een halt toegevoerd. Gezien het feit dat de vastgoedmarkt altijd laatcyclisch reageert op economische bewegingen, zal een herstel van het marktverwachting op de bedrijfsruimtemarkt bij een aantrekkende economie nog een paar jaar op zich laten wachten.

Aanbodstijging in het bestaande segment

Efficiëncyclagen hebben tot gevolg gehad dat het opnameniveau op peil is gebleven. De keerzijde van deze efficiëncyclagen is, dat het aanbodniveau verder is gestegen tot 7,5 miljoen vierkante meter. Bij verhuizing door bedrijfsconcentratie, laten bedrijven vaak meer meters achter dan zij in een nieuw pand betrekken. Worden bedrijfsactiviteiten op een bestaande locatie geconcentreerd, dan komt het vrijgekomen vastgoed opnieuw op de markt, hetgeen een stijging van het aanbod tot gevolg heeft.

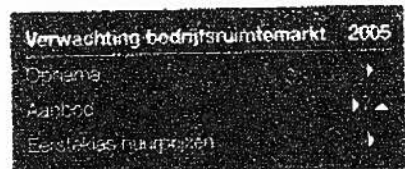
Een tweede reden voor de aanbodstijging is de toename van het aantal faillissementen. In het afgelopen jaar werd 5% meer faillissementen uitgesproken dan in 2003. Het aantal faillissementen laat vanaf 1999 een stijgende lijn zien, die zich in 2004 verder doorzette. Ten slotte is ook het verplaatsen van productieactiviteiten naar goedkopere productielanden in Oost Europa en Azië een reden geweest voor het afstoten van vastgoed in 2004.

Inkrimpelingen, faillissementen en bedrijfsverplaatsing naar lagelonenlanden, in combinatie met een stagnerende nieuwbouwproductie, hebben ertoe geleid dat het aanbod alleen in het bestaande segment is toegenomen.

In de meeste regio's is het aanbod toegenomen. Het hoogste aanbodniveau werd ultimo 2004 in de agglomeratie Eindhoven geregistreerd. De grootste stijging vond plaats in de regio's Twente en Den Haag.

Mismatch vraag en aanbod

Ondanks het zeer ruime aanbod, konden niet alle zoekenden makkelijk worden bediend. Het aanbod van verouderde bedrijfsruimten is momenteel groot en sluit niet altijd aan bij de wensen en eisen van de hedendaagse bedrijfsruimtegebruiker. Inmiddels zijn in veel regio's de meeste courante panden op strategische locaties geabsorbeerd. Voor grootschalige (logistieke) partijen kon het afgelopen jaar soms moeilijk geschikte ruimte worden gevonden.



Niet alleen eigenaren van verouderde bedrijfspanden hebben het zwaar in deze markt. Ook aanbieders van bedrijfspanden met gebruikerstype specifieke indeling en bedrijfspanden met een hoge kantoorcomponent (30 tot 50%) hebben moeite huurders aan zich te binden. Daarnaast komt het in deze ruime

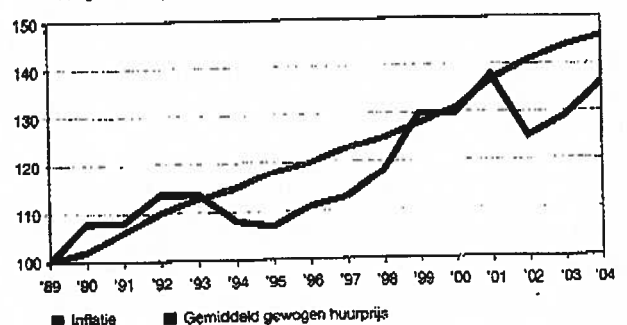
Bedrijfsruimtemarkt in Nederland 2004

Opname van bedrijfsruimte op de vrije markt naar grootteklasse



Bedrijfsruimtemarkt in Nederland

Index gemiddeld gewogen huurprijs en inflatie (1989=100)



markt steeds vaker voor dat voor bedrijven-terreinen met een restrictief vestigingsbeleid partijen worden toegelaten die niet tot doelgroep behoren, teneinde de concurrentiepositie van de locatie te verbeteren.

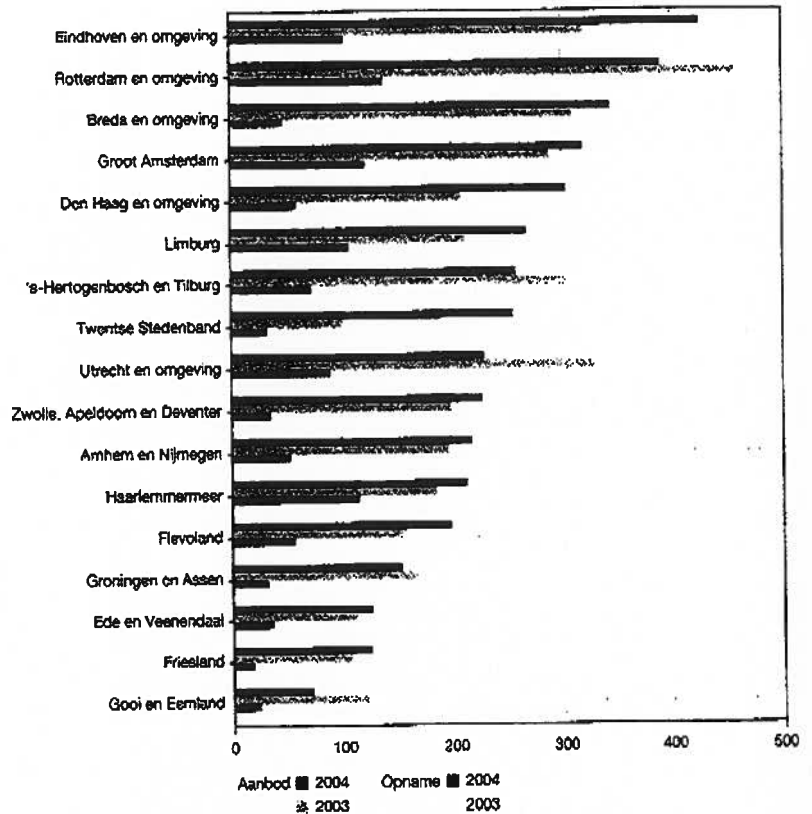
Herontwikkelingspotentie

Het hoge aanbodniveau en de grote concurrentie van courant aanbod dwingt vastgoedeigenaren van verouderde bedrijfspanden creatief om te gaan met hun vastgoed. Het herontwikkelen van een verouderd complex kan een mogelijkheid zijn om de locatie weer aantrekkelijk te maken. Vooral verouderde objecten op een strategische locatie, bijvoorbeeld grenzend aan een woongebied of gebied met hoge landschappelijke waarde, lenen zich er soms voor om een functiewijziging te ondergaan.

Huurprijzen

De ruime marktsituatie heeft ertoe geleid dat de huurprijzen voor verouderd vastgoed onder neerwaartse druk staan. Voor courant vastgoed zijn de huurprijzen over het algemeen op niveau gebleven. Rondom de vier grootste steden bedragen de hoogste huurprijzen gemiddeld EUR 60. Buiten de Randstad is de prijsdifferentiatie groter, gemiddeld liggen de huren op EUR 47.

Bedrijfsruimtemarkt in Nederland
Opname en aanbod naar stad/regio, 2003 en 2004 (x 1.000 m²)

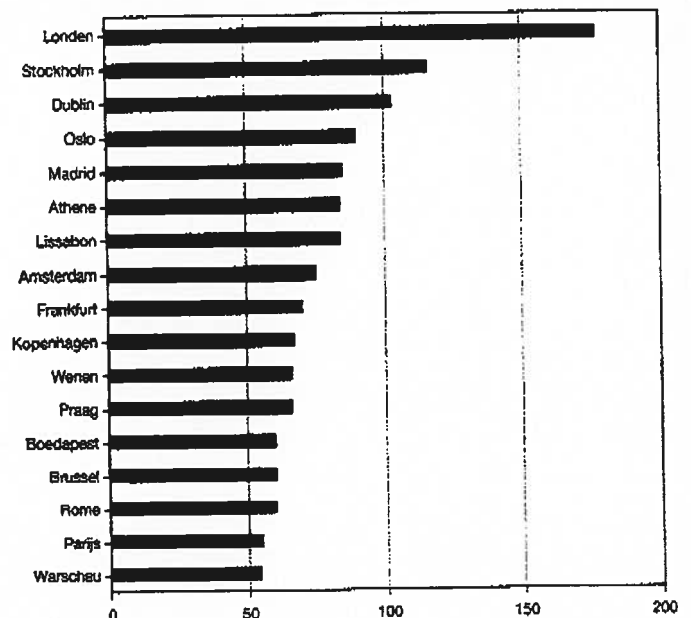


12

Bedrijfsruimtemarkt in Nederland 2004
Aanbod van bedrijfsruimte op de vrije markt naar grootteklasse



Huurprijzen Europese steden 2004
Eersteklas huren bedrijfsruimte in euro per m²/jaar



Logistiek vastgoed in beweging

Bedrijfsruimte ten behoeve van opslag en distributie met een minimale oppervlakte van 5.000 m², betonvloeren met een minimale vloerbelasting van 3.000 kg/m², een vrije hoogte van minimaal 8 meter, voorzien van goede laad- en losmogelijkheden met loadingdocks en gelegen in de nabijheid van transportassen.

Dit is een definitie van logistiek vastgoed, een specifieke categorie bedrijfsruimte die zich steeds nadrukkelijker profileert. Er lijkt zich een duidelijke huurmarkt af te tekenen voor dit logistiek vastgoed. In die markt, traditioneel een markt voor eigenaar-gebruikers, is het off-balance financieren sterk in opkomst geraakt.

Dit wordt veroorzaakt door een aantal ontwikkelingen dat zich in de logistieke sector lijkt af te tekenen. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de wijze waarop de logistieke sector met vastgoed omgaat.

Allereerst is er sprake van 'outsourcing'.

Dat wil zeggen dat ondernemingen in industrie en handel - 'verladere' - steeds meer van hun logistieke activiteiten uitbesteden aan gespecialiseerde dienstverleners. Hierdoor neemt de rol van logistieke dienstverleners als gebruiker van vastgoed toe. Omdat logistiek dienstverleners bij voorkeur hun balanspositie zo klein mogelijk wensen te houden, groeit de huurmarkt voor logistiek vastgoed. Daarnaast hebben de steeds korterlopende contracten tussen de verlader en de logistieke dienstverlener, ook invloed op de huurovereenkomsten met de gebruikers van logistiek vastgoed.

Een tweede ontwikkeling is de consolidatie die zich in de logistieke sector afspeelt. De sector is de afgelopen jaren gekenmerkt door fusies en overnames, waardoor enkele zeer grote ondernemingen met een mondiaal netwerk zijn ontstaan.

De veranderingen op het internationale speelveld kunnen als derde ontwikkeling worden genoemd. De globalisering en de Europese eenwording hebben zeer zeker gevolgen voor de logistieke sector. In dit verband kan enerzijds genoemd worden de centralisatie van distributieactiviteiten in zogenaamde Europese Distributiecentra. Anderzijds zijn de activiteiten van logistieke ondernemers steeds meer 'footloose' en veranderen de distributiestructuren en daarmee de distributielocaties.

Als vierde belangrijke ontwikkeling kan worden genoemd de veranderingen die plaatsvinden in de logistieke keten; de beheersing van materiaal-, geld- en informatiestromen. Er is sprake van keten-omkering: waar vroeger de stimulans uit de aanbod-zijde kwam, gebeurt dit nu vanuit de vraagzijde.

Daarnaast is de consumentenvraag meer gedifferentieerd en volatiel met als gevolg ketenversneling en -differentiatie. Centraal bij al deze ontwikkelingen staat de groeiende behoefte aan snelheid en efficiëntie waardoor de logistieke sector adequaat kan inspelen op een veranderende vraag. Parallel aan het ontstaan van de huurdersmarkt in logistiek vastgoed is een beleggingsmarkt in deze categorie vastgoed in opkomst.

Beleggers hebben in toenemende mate behoefte om in logistiek vastgoed te beleggen.

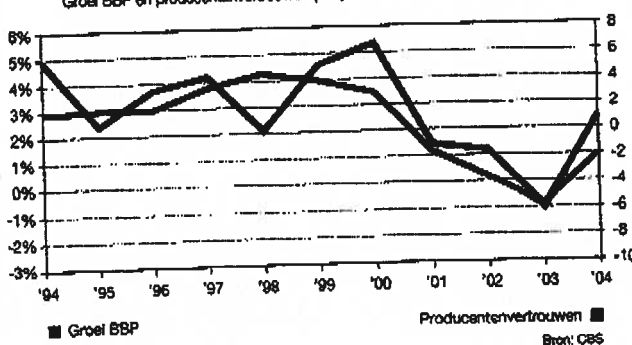
Naast de al eerder genoemde ontwikkelingen is ook de groei van de sector in de afgelopen 10 jaar hiervoor verantwoordelijk, evenals de veronderstelde courantheid van het vastgoed (moderne distributiecentra zijn geschikt voor meerdere gebruikers) en het vertrouwen dat beleggers hebben in Nederland als locatie voor distributieactiviteiten. Ondanks de verschuiving richting Oost Europa, als gevolg van de uitbreiding van de Europese Unie, beantwoordt de locatie en infrastructuur van Nederland aan de belangrijkste eisen die vanuit de logistieke sector worden gesteld.

Dit zijn: nabijheid van consumentenmarkten en ligging nabij transportknooppunten. Men kan dan ook verwachten dat Nederland een aantrekkelijke locatie voor distributiecentra zal blijven.

De groei van de beleggingsmarkt zal voor een belangrijk deel afhangen van de algehele economische ontwikkelingen, de logistieke sector wordt immers wel eens de barometer van de economie genoemd. Toch lijkt er door de bovengenoemde ontwikkelingen in de logistieke sector nog voldoende perspectief voor beleggers in logistiek vastgoed.

Door DTZ Zadelhoff Logistiek, een team van specialisten op het gebied van logistiek vastgoed, beschikt DTZ Zadelhoff over een heldere kijk op de dynamiek binnen deze vastgoed categorie. Evenals vorig jaar zal DTZ Zadelhoff Logistiek deze kennis publiceren in het jaarlijkse rapport 'Logistiek vastgoed in perspectief 2005'.

Producentenvertrouwen en Bruto Binnenlands Product
Groei BBP en producentenvertrouwen per jaar



Bedrijfsruimten

HUURPRIJZENOVERZICHT* 1 JANUARI 2005

		van	tot			van	tot
Alkmaar	Beverkooog	€ 31	€ 55	Leeuwarden	De Hemrik	€ 25	€ 45
Almelo	Bedrijvenpark Twente	€ 25	€ 38	Leiden	Noordersluis	€ 40	€ 60
	Dollegoor/Turfkade	€ 25	€ 34	Lelystad		€ 28	€ 43
	Twertpoort	€ 33	€ 40	Maarsse		€ 35	€ 51
Almere	De Steiger	€ 37	€ 47	Maasstricht	Beatrixhaven	€ 32	€ 50
	De Vaart	€ 35	€ 52	Mijdrecht		€ 30	€ 59
	Goorse Kant/Veluwe Kant	€ 45	€ 60	Nieuwegein	Laagraven	€ 39	€ 54
	Hollandse Kant	€ 45	€ 60		Plettenburg/De Wiers	€ 45	€ 52
Alphen a/d Rijn		€ 35	€ 60	Nieuw-Vennep	Pionier	€ 40	€ 60
Amersfoort	De Hoest/Calveen	€ 41	€ 53		Spoorzicht	€ 45	€ 68
	Isselt	€ 37	€ 50	Nijmegen	Zuid	€ 55	€ 70
Amsterdam	Noord	€ 31	€ 59		Bijsterhuizen	€ 40	€ 55
	Skoterdijk/Havens	€ 40	€ 70		West Kanseldijk	€ 30	€ 50
	Westelijk Havengebied	€ 30	€ 60		Winkelsteeg	€ 25	€ 45
	Zuidoost	€ 55	€ 80	Oldenzaal	Hanzespoort	€ 33	€ 40
Apeldoorn		€ 30	€ 55		Hazewinkel	€ 30	€ 40
Arnhem	Het Broek/Kleefse Waard	€ 30	€ 45	Oosterhout		€ 30	€ 50
	IJsseloord II	€ 50	€ 55	Oss/Uden/Veghel		€ 30	€ 43
	Rijkerswaard/Overmaat	€ 35	€ 50	Purmerend		€ 31	€ 55
Assen	Europaweg	€ 25	€ 35	Ridderkerk	Donkersloot	€ 45	€ 59
	Peelerpark	€ 30	€ 40	Rijswijk		€ 35	€ 55
	Scheepersmaat	€ 25	€ 35	Roozmond	Roerstreek	€ 29	€ 41
Barendrecht	Dierenstein/Vaanpark	€ 50	€ 61		Willelm Alexander	€ 29	€ 39
Beek	Techno Port Europe	€ 39	€ 50	Roozendaal	Majoppeveld/Borchwerf	€ 28	€ 50
Bergen op Zoom		€ 30	€ 50	Rotterdam	Hoogvliet	€ 50	€ 57
Best	Breeven / 't Zand	€ 34	€ 45		Noordwest/Spaanse Polder	€ 45	€ 61
Breda	Emer Zuid	€ 25	€ 45	Schiedam	Waalhaven/Distriparken	€ 41	€ 59
	Haagse Beemden	€ 35	€ 52		's-Graveland	€ 45	€ 57
	Hoogeind	€ 40	€ 57	Schiphol	Vijfsluizen	€ 52	€ 59
	Krotgen	€ 23	€ 40		Oost	€ 50	€ 70
	Molenend	€ 35	€ 50	Sittard	Rijk	€ 55	€ 80
	Stenaakker	€ 45	€ 57		Zuid	€ 59	€ 84
Brukelen		€ 37	€ 54		Bedrijvenstad Fortuna	€ 39	€ 45
Bunnik		€ 41	€ 50		Bedrijventerrein Noord	€ 29	€ 41
Capelle a/d IJssel	Hoofdweg	€ 50	€ 61	Sneek	Holtum Noord	€ 41	€ 60
Deift		€ 40	€ 60	Soest	De Hammen	€ 20	€ 45
Den Haag	Binckhorst	€ 40	€ 60	Son		€ 39	€ 51
	Forepark	€ 45	€ 65	Spijkenisse	Ekkersrijt	€ 37	€ 50
	Karketuinen	€ 45	€ 60	Tilburg	't Laar	€ 41	€ 55
Deventer	Kloosterlanden	€ 25	€ 45		Katsbogten	€ 35	€ 45
Dordrecht	Dordtse Kil	€ 41	€ 57		Kraaiven	€ 40	€ 52
Drachten	De Haven	€ 20	€ 45		Loven	€ 25	€ 43
Duiven	Nieuwgraaf/Centerpoort	€ 35	€ 52		Vossenber	€ 30	€ 45
Edo	Frankenberg/Heesterang	€ 40	€ 54	Utrecht	De Wetering	€ 37	€ 50
Eindhoven	De Hurk	€ 40	€ 50		Lage Weide	€ 50	€ 57
	Flight Forum / Eindhoven Airport	€ 40	€ 50		Oudenaan (De Meern)	€ 35	€ 55
	Eindhoven/Acht	€ 39	€ 57		Overvecht	€ 33	€ 52
	Esp	€ 45	€ 57		De Compagnia/Faktorij	€ 30	€ 50
	Kapelbeemd	€ 38	€ 47	Veenendaal	Het Ambacht	€ 40	€ 55
	Bargemeer	€ 38	€ 45		De Run	€ 35	€ 40
Emmen	De Haven	€ 15	€ 35	Veldhoven	Groot Boller	€ 32	€ 46
Enschede	Euregio	€ 25	€ 39	Venlo	Trade Port West	€ 41	€ 55
	Marssteden	€ 29	€ 38		Trade Port West II	€ 41	€ 55
Etten-Leur	Vosdonk	€ 32	€ 42	Venray	Veegtes	€ 41	€ 55
Gouda	Goudse Poort	€ 30	€ 50	Vianen	Smakterheide	€ 29	€ 36
Groningen	Driebond	€ 38	€ 60	Vlaardingen	De Hagen	€ 34	€ 50
	Eernspoort	€ 35	€ 50	Waargwijk		€ 35	€ 47
	Euvelgunne	€ 45	€ 55	Waddinxveen	Coenecoop	€ 41	€ 58
Haarlem	Waarderpolder	€ 30	€ 40	Woert	Kampershoek	€ 20	€ 30
Heerenveen	Businesspark	€ 30	€ 65	Woesp	Reidenborg	€ 37	€ 52
	De Kavela	€ 25	€ 45	Wunschoten		€ 31	€ 55
	Heerenveen Zuid	€ 35	€ 50	Woerden		€ 40	€ 57
Heerhugowaard	Zandhorst	€ 20	€ 45	Zaandam		€ 40	€ 57
Heerlen	De Koumen	€ 31	€ 50	Zaist		€ 40	€ 60
	De Locht/De Beltal	€ 29	€ 39	Zoetermeer		€ 40	€ 60
	In de Cramer	€ 32	€ 45	Zwolle	Hessenpoort	€ 43	€ 55
Helmond	B.Z.O.B.	€ 29	€ 41		Marstenden	€ 30	€ 48
	De Weijer	€ 34	€ 45		Voorst	€ 30	€ 43
	Groot Schooten	€ 39	€ 43				
	Hoogeind	€ 34	€ 45				
Hengelo	Twentekanaal Zuid	€ 39	€ 43				
	Westermaat	€ 25	€ 42				
's-Hertogenbosch	De Brand	€ 35	€ 50				
	De Herven	€ 35	€ 50				
	De Rietvelden	€ 32	€ 47				
		€ 55	€ 70				
Hilversum		€ 55	€ 70				
Hoofddorp	De Hoek	€ 55	€ 70				
	Graan voor Visch	€ 50	€ 70				
	Noord	€ 40	€ 65				
Hoogeveen	De Wieden	€ 15	€ 35				
Houten	Doomkade	€ 41	€ 50				
	Rondel	€ 50	€ 53				

* Huurprijzen per m² verhuurbaar oppervlak per jaar exclusief BTW, servicekosten en huurspecifieke voorzieningen.

Productie 8



Postbus 90420
2509 LK Den Haag
Telefoon (070) 315 35 00
Fax (070) 315 35 01
E-mail mail@opta.nl
www.opta.nl

Koninklijke KPN NV
HV4, kamer AA 619
De heer R.V. Nijssse
Postbus 30000
2500 GA 'S-GRAVENHAGE

Bezoekadres
Zurichtoren
Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag

Contactpersoon
drs. E. IJskes RC

Ons kenmerk
OPTA/BO/2006/203128

Uw kenmerk

Doorkiesnummer
(070) 315 91 58

Datum

Onderwerp
Huisvesting co-locatie: vijfde vragenbrief

Bijlage(n)

10 NOV. 2006

Geachte heer Nijssse,

Conform de afspraak die we tijdens het gesprek op vrijdag 5 november jl. en het telefoongesprek van dinsdag 7 november jl. hebben gemaakt, zend ik u deze brief met nadere inhoudelijke vragen die OPTA op dit moment heeft over de periodieke kosten van huisvesting co-locatie. OPTA wil de volgende bijeenkomst laten plaatsvinden op dinsdag 21 november en wil met het oog daarop de antwoorden op deze vragen uiterlijk donderdag 16 november ontvangen.

Tot op heden heeft KPN vier maal gegevens opgeleverd over de huisvestingskosten voor co-locatie. Doordat de informatie tot op heden vooral in vraag- en antwoordvorm is opgeleverd, is het lastig een totaalbeeld te verkrijgen en zijn soms ook wat onduidelijkheden ontstaan over de consistentie tussen de antwoorden. Daarom verzoekt OPTA KPN om een integraal document op te stellen (bijv. een tariefannex) waarin de kostprijscalculatie wordt toegelicht en een spreadsheet op te leveren waarin deze calculatie wordt uitgevoerd. In deze annex kunnen de reeds gegeven antwoorden verwerkt worden. Deze tariefannex kan tevens gebruikt worden om met marktpartijen te communiceren over de kostprijzen van huisvesting co-locatie.

In de bijlage van deze brief heeft OPTA opnieuw vragen opgenomen. Deze zijn erop gericht dat KPN een tariefannex kan opstellen die OPTA de gewenste informatie geeft. Het heeft de voorkeur van OPTA dat deze vragen niet separaat beantwoord worden, maar dat de antwoorden hierop in de tariefannex terug te vinden zijn.

Hoogachtend,

HET COLLEGE VAN DE ONAFHANKELIJKE POST EN TELECOMMUNICATIE AUTORITEIT,
namens het college,
Sectorleider Breedband en Huurlijnen


mw. drs. C.M.I. Cramer



Postbus 90420
2509 LK Den Haag
Telefoon (070) 315 35 00
Fax (070) 315 35 01
E-mail mail@opta.nl
www.opta.nl

Bezoekadres
Zurichtoren
Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag

Bijlage

Berekeningssystematiek

Tijdens het overleg op 3 november jl. ontstond enige onduidelijkheid over de wijze waarop de vierkante meterprijzen berekend zijn. Eerder had OPTA op basis van de spreadsheet de indruk gekregen dat de eerste tabel van de spreadsheet en het daarin genoemde percentage van rond de 2,4% een rol speelde bij de berekening van de kostprijs per vierkante meter. Daarbij had OPTA ook de impressie gekregen dat deze berekend was op basis van de gefactureerde footprints, omdat dit het gemiddelde is van de percentages in tabel 4 (zie de verwijzing "toegepaste verdeelsleutel" in de titel van tabel 4 en de toelichting in de derde regel daaronder en de tweede regel in de tabel zelf). Ook de laatste regel van tabel 2 ("totaal opex per gefactureerde m²") droeg aan deze gedachte bij. Verder had OPTA de impressie gekregen dat de kostprijs per vierkante meter uit tabel 2 specifiek voor co-locatie was (zie de titel van deze tabel "soorten opex in collocatie"). Tijdens het gesprek werd echter gemeld dat tabel 1 geen rol speelt in de berekening van de vierkante meterprijs en uit de email van 2 november blijkt duidelijk dat sprake is van een generieke kostprijs per vierkante meter die niet specifiek is voor co-locatie en dat deze kostprijs los staat van het aantal via footprints gefactureerde vierkante meters.

Vraag 5.1: Naar aanleiding van deze onduidelijkheid verzoekt OPTA aan KPN om er zorg voor te dragen dat de toelichting in de tariefannex hier helderheid over verschaft en dat dit ook helder uit de berekeningen in de bijgevoegde spreadsheet blijkt. In de spreadsheet dient opgenomen te zijn:

- de totale kosten in het betreffende jaar per post
- het totaal aantal vierkante meters technische ruimten in het betreffende jaar
- de delingscalculatie
- de wijze waarop de opslag voor ruimten GTI en ruimten Diversen hierin wordt verwerkt
- hierbij wil OPTA ook graag inzicht in de berekeningssystematiek waaruit de juistheid van de stelling dat de kosten van ongebruikte ruimte niet in de kostprijs per vierkante meter verwerkt zijn (zie punt A.3 in de brief van KPN van 26 september).

Vraag 5.2: Naar aanleiding van de discussie over vierkante meters in tabel 1 van de spreadsheet en Nordined heeft OPTA nog de volgende vragen:

- klopt het dat tabel 1 alleen gebaseerd is op Nordined?
- zijn de voor telco-co-locatie in Nordined opgenomen vierkante meters (OVN OCS DERDEN BEZET) gelijk aan de gehele ruimte gereserveerd voor MDF-co-locatie? Betekent dit dat alleen een mutatie in Nordined plaatsvindt als een ruimte verbouwd is?
- of zijn de in Nordined voor telco-co-locatie opgenomen vierkante meters (OVN OCS DERDEN BEZET) de ruimte die werkelijk is afgenomen door telco's? Of met andere woorden: vindt er alleen een wijziging in Nordined plaats als een telco een footprint afneemt?

Operationele kosten

Blijkens eerdere informatie onderscheidt KPN de volgende operationele kostenposten: Verlichting verwarming en water; Schoonmaak; Beveiliging en bewaking; Onderhoud gebouwen; Verbouwen; Asbest verwijderen en milieu; Grond- en waterschapslasten; Verzekeringspremie; Huisvesting overig; Organisatie SU TG en Besturing en ondersteuning OVN.

De operationele kosten zijn omvangrijk. In een brief van DTZ Zadelhoff aan KPN van 6 juni 2003 beschrijft DTZ Zadelhoff dat volgens haar operationele kosten bij verhuur van bedrijfsgebouwen bestaan uit kosten voor basisonderhoud (bijvoorbeeld gevel, schilderwerk, dak), kosten aan installaties, waterschapslasten, OZB, assurantiepremie, beheerskosten en rioolrechten. Deze kosten bedragen volgens DTZ Zadelhoff, zoals is op te maken uit haar brief aan KPN, [redacted] procent van de bruto huurprijs die ongeveer [redacted] bedraagt. De exploitatiekosten bedragen dus maximaal [redacted] per vierkante meter per jaar. Volgens KPN bedragen de operationele kosten bij huisvesting co-locatie [redacted] per vierkante meter per jaar. Zoals in de brief van DTZ Zadelhoff aan KPN wordt aangegeven is het te verwachten dat de exploitatiekosten bij verhuur van co-locatie hoger zullen zijn. Het blijft echter moeilijk te verklaren dat de operationele kosten ruim twintig maal hoger zijn, zeker in ogenschouw nemend dat kosten gedeeltelijk ook zijn opgenomen in eenmalige kosten en project- en gezamenlijke kosten. Het grote verschil met de benchmark roept bij zowel OPTA als bij marktpartijen veel vragen en twijfels op. Om deze reden wenst OPTA een uitgebreidere toelichting op de hoogte van de verschillende OPEX-posten. Ook ontvangt OPTA per OPEX-post graag een verklaring waarom deze kosten gedeeltelijk worden toegerekend aan afnemers van MDF-co-locatie.

Vraag 5.3

Hieronder heeft het college per post haar vragen over de omvang en toerekening aangegeven.

- a) De schoonmaakkosten van [redacted] per vierkante meter per jaar in 2005 zijn volgens OPTA erg hoog. In haar antwoord op vraag 4.5.a heeft KPN aangegeven dat de daling van schoonmaakkosten wordt veroorzaakt doordat kantoren (waarvan schoonmaakkosten hoger zijn) vanaf 2002 niet meer onder SU TG vallen. Dit geeft aan dat afnemers van co-locatie tot en met 2001 kosten zouden moeten betalen die niet op hen van toepassing zijn. Verder hebben marktpartijen aan OPTA gemeld dat co-locatieruimten geheel niet worden schoongemaakt. Deze kosten zouden in dat geval in het geheel niet aan co-locatie mogen worden toegerekend. OPTA ontvangt graag een toelichting op de hoogte van de kosten en antwoord op de vraag of deze kosten aan co-locatie toegerekend mogen worden.
- b) OPTA vraagt zich af wat voor soort beveiliging en bewaking plaatsvindt. Bestaan de beveiligings- en bewakingskosten, die [redacted] per vierkante meter per jaar bedragen in 2005, voornamelijk uit personeelskosten of apparatuurkosten? Hoe intensief is de beveiliging en bewaking? In hoeverre zijn deze kosten aan afnemers van co-locatieruimte toe te rekenen?
- c) KPN rapporteert verbouwingskosten van [redacted] per vierkante meter per jaar in 2005. Echter, de verbouwingskosten van co-locatieruimte worden via de eenmalige tarieven direct doorberekend aan afnemers van co-locatie. In het verlengde daarvan zouden verbouwingskosten van andere dedicated ruimten ook niet doorberekend mogen worden aan afnemers van co-locatie. Kan KPN

bevestigen dat de verbouwkosten die zijn opgenomen in de spreadsheet geen verbouwkosten aan dedicated ruimten bevatten (bijv. verbouwing van een ruimte die commercieel verhuurd gaat worden of verbouwing van een ruimte met telefonieapparatuur erin)? Als dit het geval is, hoe is dan te verklaren dat verbouwkosten in sommige jaren nog steeds zo hoog zijn.

- d) KPN rapporteert [redacted] onderhoudskosten per vierkante meter per jaar. In het besluit inzake het geschil BaByXL-KPN met betrekking tot de periodieke tarieven voor co-locatieruimten (5 oktober 2002) is aangegeven dat de onderhoudskosten via de project- en gezamenlijke kosten aan afnemers van co-locatieruimte worden doorberekend. Dit betekent dat deze kosten dus niet nogmaals in huisvestingskosten verrekend mogen worden. Verder beoordeelt het college deze kosten als vrij hoog, aangezien deze hoger zijn dan de totale opex die volgens de benchmark slechts [redacted] bedragen. Wat is hier de verklaring van?
- e) Grond- en waterschapslasten van co-locatieruimte, die [redacted] per vierkante meter per jaar bedragen in 2005, zijn volgens inzicht van OPTA zeer te vergelijken met grond- en waterschapslasten van reguliere bedrijfsruimte. Hoe verklaart KPN de hoogte van deze post terwijl deze post alleen al net zo groot is als de totale OPEX volgens de benchmark van DTZ Zadelhoff.
- f) De verzekeringspremies bedragen [redacted] per vierkante meter per jaar. OPTA vraagt zich af wat voor verzekeringen dit betreft?
- g) In haar antwoord op vraag 4.5.a geeft KPN aan dat de post huisvesting overig, die [redacted] per vierkante meter per jaar bedraagt, kosten betreft voor specifieke gebruikerswensen. Welke specifieke gebruikerswensen betreft dit? Is het redelijk dat deze kosten worden toegerekend aan afnemers van co-locatieruimte?
- h) OPTA beoordeelt de organisatiekosten van SU TG van [redacted] per vierkante meter per jaar als erg hoog. Ervan uitgaande dat organisatiekosten hoofdzakelijk bestaan uit arbeidskosten, dan zouden bij de organisatieonderdeel SU TG in 2005 ongeveer [redacted] arbeidskrachten werkzaam zijn van wie de arbeidskosten volledig worden toegerekend aan gebruikers van technische ruimte. In het gesprek tussen OPTA en KPN van 3 oktober jl. heeft KPN aangegeven dat de mensen van SU TG de administratie doen, site visits regelen, bestellingen doen, technische tekeningen maken en inkoop regelen. De geschetste kosten lijken OPTA buitensporig voor deze beperkte activiteiten. Deze activiteiten reiken volgens OPTA niet verder dan beheersactiviteiten van makelaars bij verhuur van bedrijfsruimte. Van de organisatiekosten van SU TG zijn bovendien als het goed is de arbeidskosten voor projecten afgetrokken. Graag ontvangt OPTA een specificatie van de post organisatiekosten SU TG. Uit welke kostensoorten bestaat deze post en wat is de omvang per kostensoort? Hoeveel mensen werken er bij SU TG? Is het redelijk dat deze kosten worden toegerekend aan afnemers van co-locatieruimte?
- i) OPTA beoordeelt de besturings- en ondersteuningskosten van OVN van [redacted] per vierkante meter per jaar als erg hoog. Uit een zelfde redenering als voor organisatieonderdeel SU TG volgt dat bij organisatieonderdeel OVN in 2005 ongeveer [redacted] arbeidskrachten werkzaam zijn van wie de arbeidskosten volledig worden toegerekend aan gebruikers van technische ruimten. Van deze kosten zijn bovendien als het goed is de arbeidskosten voor projecten afgetrokken. Graag ontvangt OPTA een specificatie van de post organisatiekosten OVN. Uit welke kostensoorten bestaat deze post en wat is de omvang per kostensoort? Hoeveel mensen

werken er bij OVN? Is het redelijk dat deze kosten worden toegerekend aan afnemers van co-locatieruimte?

Current costing, boekwaarde en afschrijvingen

Eerder heeft OPTA gevraagd naar een mutatieoverzicht van de boekwaarden op basis van current costing en een specificatie van de met current costing samenhangende correcties in de kostprijs (te weten: de herwaardering in de bruto boekwaarde op basis van CCA, de jaarlijkse afschrijving op basis van CCA en de inhaalafschrijving). KPN heeft van dit laatste geen specificatie gegeven. Uit de mondelinge toelichting van afgelopen vrijdag bleek toen dat de post 'afschrijving' die KPN rapporteert de som is van een aantal andere posten die in de kostprijs verwerkt moeten worden.

Vraag 5.4: OPTA verzoekt KPN aan te tonen dat de benadering van KPN op hetzelfde neerkomt als de toepassing van CCA in combinatie met FCM zoals OPTA die in de context van EDC heeft voorgeschreven.

Het bevreemdt OPTA dat deze door KPN gerapporteerde 'afschrijving' zo hoog is (tussen de [redacted] euro per vierkante meter). Hierbij heeft OPTA de volgende overwegingen:

- KPN heeft de gebouwen al zeer lange tijd in haar bezit, in ieder geval langer dan de afschrijvingstermijn (afgelopen vrijdag werd aangegeven dat dit om [redacted] zou gaan). In geval de gebouwen afgeschreven worden naar een restwaarde van nihil, zijn deze gebouwen reeds volledig afgeschreven. Dit betekent dat de huidige netto boekwaarde (zowel tegen HCA als tegen CCA) nul zou moeten zijn, evenals de jaarlijkse herwaardering en de jaarlijkse afschrijving. (Tenzij er jaarlijks nog geïnvesteerd wordt; zie later.)
- In geval de gebouwen nog niet volledig zijn afgeschreven, zou je verwachten dat de jaarlijkse herwaardering in orde van grootte van [redacted] ongeveer gelijk is aan de jaarlijkse afschrijving (zijnde maximaal [redacted] van de bruto boekwaarde ingeval in [redacted] wordt afgeschreven). Dit zou ook betekenen dat de netto 'afschrijving' nihil zouden moeten zijn.
- Een andere redenatie die gehanteerd kan worden en ook door marktpartijen naar voren is gebracht, is dat de restwaarde van gebouwen zeer hoog is. De prijsindexcijfers geven ook aan dat de waarde van gebouwen bij voortdurend stijgt (in de orde van [redacted] per jaar volgens annex 6 van de EDC-rapportage). Dit betekent dat de restwaarde hoger is dan de aanschafprijs. In dat geval zijn de echte afschrijvingen nihil.
- Mogelijk worden de afschrijvingen veroorzaakt doordat er nog steeds geïnvesteerd wordt in gebouwen. Aangezien KPN geen centralegebouwen bijbouwt, kan dit alleen het gevolg zijn van verbouwingen of groot onderhoud. Blijkens antwoord 4.5 worden verbouwingen echter als opex geboekt en dus niet geactiveerd en afgeschreven. Wat betreft onderhoud heeft KPN eerder (antwoord 3.4 onder d) aangegeven dat alle groot onderhoud als gepland (preventief) onderhoud en dus als opex wordt geregistreerd, met uitzondering van volledige vervanging van daken; deze laatste post wordt dus geactiveerd.

Vraag 5.5: Met het oog op het bovenstaande heeft het college de volgende vragen:

- Graag ontvangt OPTA inzicht in de redenen waarom er nog steeds zoveel afschrijvingen zijn.
- In hoeverre wordt er nog geïnvesteerd in gebouwen? Graag ontvangt OPTA een specificatie van de jaarlijkse investering (bedrag) en een beschrijving van wat voor typen investeringen dit betreft en een verklaring dat deze ook samenhangen/ten goede komen aan co-locatie.
- Welke restwaarde en welke afschrijvingstermijn wordt gehanteerd?
- Indien de boekwaarde en de afschrijvingen van de post gebouwen zoals die tot heden door KPN gerapporteerd is meer dan alleen gebouwen omvat, dan graag:
 - o per post de restwaarde en afschrijvingstermijn specificeren
 - o per post voor alle jaren een overzicht van de boekwaarde en de afschrijvingen verstrekken.

Eerder (zie ondermeer vraag 3.5.c) heeft OPTA gevraagd om een mutatieoverzicht van de boekwaarde op basis van CCA van de technische ruimten. Daar is door KPN op geantwoord dat alleen van het totale gebouwencomplex een mutatieoverzicht opgesteld kan worden. Uit de toelichting die tijdens het gesprek van 3 november is gegeven, begrijpt OPTA echter dat van het totale gebouwencomplex de kantoorgebouwen en de torens & masten in de boekhouding separaat geregistreerd zijn en dus afgezonderd kunnen worden en dat vervolgens een post centralegebouwen overblijft waarin zowel technische ruimten als kantoorruimten gevestigd zijn. Dit zou betekenen dat van deze laatste post 'centralegebouwen' een mutatieoverzicht opgesteld kan worden, en de afschrijvingen en de vermogenskosten bepaald kunnen worden, die vervolgens nog omgezet moeten worden in een kostprijs per vierkante meter.

Vraag 5.5: OPTA verzoekt KPN een sluitend overzicht te verstrekken van:

- de boekwaarde van gebouwen die KPN gehanteerd heeft om de vermogenskosten en de afschrijvingen te bepalen, waarbij indien mogelijk zoveel mogelijk gebouwen die boekhoudkundig apart geregistreerd zijn, hieruit verwijderd zijn
- een toelichting en cijfermatige illustratie op welke wijze op basis van dit boekwaardeoverzicht de afschrijvingen berekend zijn en de calculatie van de afschrijvingen per vierkante meter
- een toelichting en cijfermatige illustratie op welke wijze op basis van dit boekwaardeoverzicht de vermogenskosten berekend zijn (waarbij de mediostand van belang is) en de calculatie van de vermogenskosten per vierkante meter
- hierbij duidelijk te maken welk aantal vierkante meters in deze delingscalculaties gebruikt wordt (is dat in- of exclusief kantoorruimte, etc.).

In de spreadsheet bij tabel 5 heeft KPN toegelicht op welke wijze voorkomen wordt dat de uitgaven voor verbouwingen van telco-co-locatieruimten in de opex van SU TG zijn opgenomen. In deze toelichting meldt KPN dat in geval verbouwingen (van telco co-locatieruimten) duurder zijn dan [REDACTED] euro deze uitgaven geactiveerd worden. Als deze bedragen in de boekwaarde van de post gebouwen worden verwerkt, betekent dit dat ze via de afschrijvingen en de vermogenskosten nogmaals bij de telco's in rekening worden gebracht. Aangezien telco's via de eenmalige tarieven al voor deze kosten betaald hebben, wil OPTA graag weten hoe voorkomen wordt dat uitgaven van verbouwingen van

telco-co-locatieruimten die groter zijn dan [REDACTED] euro via de afschrijvingen en de vermogenskosten van de post gebouwen nogmaals aan partijen in rekening wordt gebracht

Vraag 5.6: Hoe wordt hiervoor zorg gedragen?

Capex van centrale gebouwgebonden installaties voor stroomvoorziening

KPN heeft in haar brief van 27 oktober jl. aangegeven de capex van centrale gebouwgebonden installaties voor stroomvoorziening via het stroomverbruik in rekening te willen brengen en dit als apart dossier tezamen met de eindafrekening voor het stroomverbruik te willen behandelen. Volgens antwoord 4.2.a gaat het hierbij om no-break installaties en noodstroomaggregaten. In het overleg van vrijdag jl. heeft OPTA toegelicht dat OPTA in de onderhavige procedure naar aanleiding van de vernietiging van de BaByXL/Tiscali-besluitvorming door het CBb alleen over de post 'huisvestingskosten' een uitspraak kan doen. Dat KPN kennelijk tot heden nog niet over is gegaan tot eindafrekening van het stroomverbruik van (MDF) co-locatie (zie de brief van KPN van 27 oktober en het gesprek van vrijdag jl.), doet in het verband van het huisvestingsdossier niet ter zake. In eerdere besluitvorming van OPTA is vastgelegd dat KPN tot eindafrekening van de werkelijke kosten van het stroomverbruik kan overgaan.

Als KPN meent dat de capex van centrale gebouwgebonden installaties voor stroomvoorziening tot de huisvestingskosten behoren en nog niet eerder via een ander tarief bij telco's in rekening gebracht zijn, kan KPN in de context van het huisvestingsdossier een tariefvoorstel bij OPTA indienen dat integraal deel uitmaakt van dit dossier. Hierbij dient KPN de gebruikelijke voorschriften in acht te nemen (zoals causaliteit) en te onderbouwen welke kosten het betreft, dat deze kosten (ook) ten behoeve van telco-co-locatie gemaakt worden en waarom de door KPN geprefereerde allocatiesleutel de voorkeur verdient.¹ In dit verband heeft OPTA de volgende opmerkingen:

- Naar inzicht van OPTA kan het niet gaan om de capex van installaties voor bijv. waterverbruik of gasverbruik, aangezien deze niet nodig zijn voor co-locatie.
- In het antwoord 4.2.c (zie email van 2 november jl.) heeft KPN de CCA-boekwaarde van de centrale gebouwgebonden installaties voor stroomvoorziening opgenomen. Hierbij is niet helemaal duidelijk of dit primo-, ultimo- of mediostanden zijn. Indien deze post onderdeel uitmaakt van het voorstel inzake huisvestingskosten, dient KPN hierbij duidelijk aan te geven wat de boekwaarde en de daarmee samenhangende vermogenskosten zijn en wat de afschrijvingen zijn (zie ook hetgeen in dit verband eerder in deze brief is opgemerkt).
- Een voorstel van KPN zoals hierboven beschreven dient op de bijeenkomst met marktpartijen toegelicht te worden, aangezien iets dergelijks niet eerder aan de orde is geweest en bij marktpartijen onbekend is.

¹ De antwoorden 4.1 en 4.2 roepen bij OPTA nadere vragen op.

Overige vragen

Vraag 5.8: KPN heeft in haar antwoord 3.2.d aangegeven voorkeur te hebben om een vaste footprintfactor over de jaren heen te gebruiken. Dit heeft ook de voorkeur van OPTA. Tijdens de bespreking van 3 november jl. is aan de orde geweest of OPTA de footprintfactor van [redacted] vierkante meter in eerdere besluitvorming heeft vastgelegd. OPTA zal dit met spoed uitzoeken. Indien dit het geval blijkt te zijn, heeft het de voorkeur van OPTA om deze footprintfactor te gebruiken. Graag verneemt OPTA van KPN of dit onderdeel kan zijn van het tariefvoorstel van KPN. Indien nog geen footprintfactor in eerdere besluitvorming is vastgesteld, dient dit alsnog te gebeuren. In dat geval verzoekt OPTA aan KPN om hiertoe een uitgewerkt voorstel te doen (bijv. conform de aanpak die KPN in haar antwoord op vraag 3.2.d noemt)?

Vraag 5.9: Al enkele malen is gesproken over de commerciële verhuur van ruimten door KPN (zie ondermeer de vraag 4.4). Tijdens de bespreking van 3 november heeft OPTA toegelicht hiervan op de hoogte te willen zijn, om vast te kunnen stellen welke tarieven KPN rekent in geval zij met telco-co-locatie vergelijkbare ruimten in de commerciële verhuur heeft. Hierbij heeft OPTA gemeld dat op de website van KPN kantoorruimte wordt aangeboden voor [redacted] euro per vierkante meter per jaar. KPN heeft aangegeven dat voor Telehouse [redacted] per maand rekent. KPN heeft echter toegelicht dat dit administratief lastig is om op dit punt een volledig beeld te geven. Daarom verzoekt OPTA aan KPN om aan te geven in welke zin de ruimten die aan Telehouse verhuurd worden vergelijkbaar zijn met telco-co-locatieruimten en de genoemde prijsstelling van [redacted] nader toe te lichten.

Openstaande vragen

Vraag 3.7: Op een aantal punten dient KPN nog informatie te leveren. Het gaat dan om een gespecificeerd voorstel voor de jaren 2006-2008. Tot op heden is alleen een totaalbedrag opgeleverd zonder uitsplitsing naar opex, afschrijving en vermogenskosten.

Vraag 4.1.f: Specificatie van de aan MDF-partijen gefactureerde electriciteitskosten tot en met 2005, afgezet tegen de totale electriciteitskosten van centrales.

Vraag 4.2: In de concept-brief bij uw email van 12 oktober jl. bespreekt u enkele openstaande punten. Onder punt 5 wordt beschreven dat de post 'centrale, gebouwgebonden installaties voor stroomvoorziening' tot op heden niet is verwerkt in de kostprijzen voor co-locatie VVE of VVA.

- f) OPTA vraagt KPN zo snel mogelijk een overzicht te geven van de omvang van deze post en welk deel van deze post toegewezen kan worden aan MDF-co-locatie.

Vraag 4.8: Het geschil tussen KPN en BaByXL/Tiscali betrof oorspronkelijk de periode tot en met juni 2003. Tijdens de procesgang hebben KPN en Tiscali een afspraak gemaakt over de jaren 2000 en 2001, waardoor deze periode geen onderdeel meer uitmaakt van de BaByXL/Tiscali-procedure (zie het bezwaarbesluit van OPTA van 24 maart 2003, zie ook de toelichting op het procesverloop in de uitspraak van de Rechterbank Rotterdam).

- a) Welke vierkante meter prijs is KPN met Tiscali overeen gekomen?

Vraag 4.9: OPTA heeft recent met een aantal marktpartijen overlegd over huisvesting co-locatie. Hierbij is gebleken dat een aantal partijen vanaf september 1999 co-locatie bij KPN hebben afgenomen. Mogelijk zal toch ook over deze periode een tariefbesluit genomen moeten worden.

- a) Kan KPN nakijken of dit klopt? Hoeveel footprints werden in 1999 afgenomen?
- b) Tegen welke tarieven werd vanaf september 1999 co-locatie afgenomen?

* * *

Productie 9

OPTA
t.a.v. mw drs E. IJskes
Postbus 90420
2509 LK Den Haag



Datum
20 november 2006

Onderwerp
huisvesting collocatie

Uw brief van
10 oktober 2006

Uw kenmerk
OPTA/BO/2006/203128

Ons kenmerk
WSO2006/RN/013

Contactpersoon
Randolf Nijse

Telefoon
(070) 343 91 23

E-mail
randolf.nijse@kpn.com

Bijlage(n)
1

Geachte mevrouw IJskes,

In reactie op uw schrijven van 10 november jl. stuur ik u bijgaand Annex 23B met betrekking tot huisvestingskosten voor Collocatie MDF, ICA en ILL voor de periode 2000 – 2005. Ik heb getracht om zoveel mogelijk de toelichting op uw eerdere vragen met betrekking tot dit onderwerp in de Annex te verwerken. Enkele specifieke punten wil ik in deze brief nader toelichten.

Benchmark Zadelhoff en redelijkheid van kosten

In de vragenbrief van 8 november 2006 (OPTA/BO/2006/203128) refereert OPTA opnieuw aan de door KPN bestreden benchmark van DTZ Zadelhoff.

Hiermee lijkt OPTA opnieuw een rol toe te kennen aan deze benchmark terwijl het CBB in haar besluit onder randnummer 7.1.2 het volgende heeft bepaald:

Dat OPTA kennelijk meent dat de in de boeken van KPN opgenomen afschrijvings- en vermogenskosten van het onroerend goed waarin zich de collocatieruimten bevinden niet de werkelijke kosten weergeven, betekent evenwel niet dat OPTA onmogelijk de daadwerkelijke door KPN gemaakte kosten kan vaststellen. Evenmin vormt deze moeilijkheid zonder meer een reden om een eigen maatstaf in de vorm van een zogenaamde benchmark te hanteren.

De vragenlijst suggereert echter dat OPTA wel degelijk de benchmark met DTZ Zadelhoff als maatstaf hanteert waaraan de kosten die uit de boekhouding van KPN volgen worden afgemeten. Naar de mening van KPN is het hanteren van de benchmark als maatstaf om de kosten voor huisvesting te beoordelen in strijd met de uitspraak van het CBB die stelt dat OPTA dient te onderzoeken welke kosten KPN heeft gemaakt en welke kosten op basis van het principe van kostenoriëntatie aan de geleverde dienst zouden moeten worden toegerekend. De werkelijke kosten welke KPN heeft gemaakt volgen uit de boekhouding.

Wholesale Services & Operations Telefoon (070) 343 43 43
Regulusweg 1
2516 AC Den Haag

Correspondentieadres:
Postbus 30000
2500 GA Den Haag

KPN Telecom B.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
nr. 27124701
NL 008849225B03

Hoort bij brief van
20 november 2006

Ons kenmerk
WSO2006/RN/013

Daarnaast is het gebruik van de benchmark van DTZ Zadelhoff inhoudelijk onjuist. De benchmark van DTZ Zadelhoff welke OPTA hanteert is niet representatief voor het beoordelen van technische ruimten. Dit wordt ook beaamd door de firma DTZ Zadelhoff die in haar brief van 7 januari 2003 stelt dat:

DTZ Zadelhoff is derhalve van mening dat een huurprijs van [redacted] per vierkante meter te vermeerderen met [redacted] service opslag, zoals vastgesteld door de OPTA, geen reële huurprijs is voor de collocaties van KPN. Er kan worden gesteld dat de ruimten die door KPN worden aangeboden in alle gevallen zeer specifieke ruimten betreffen waarmee de gangbare huurprijzen van de bedrijfsruimten en voor kantoorruimten geen houvast bieden

Uiteraard wil OPTA de cijfers welke volgen uit de boekhouding van KPN op juistheid controleren. Om die reden zal de accountant de kostenrapportage van KPN toetsen. Naast het op juiste wijze alloceren van kosten wil OPTA tevens de redelijkheid van de hoogte van verschillende kostenposten begrijpen.

Met betrekking tot de redelijkheid van de hoogte van verschillende kostenposten wil ik u er op wijzen dat KPN sterke prikkels heeft om zo efficiënt mogelijk te opereren. In beginsel wordt er geen onderscheid gemaakt tussen kosten voor technische ruimten ten behoeve van collocatie en voor kosten voor technische ruimten welke KPN zelf gebruikt. Omdat de ruimte voor collocatie slechts een klein gedeelte is van de totale post technische ruimten zal KPN al het mogelijke doen om de (eigen) kosten voor technische ruimten tot een minimum te beperken.

Overigens merk ik op dat OPTA in het kader van de WPC zelf heeft geconstateerd dat KPN een efficiënte operator is. Uit de Comparatieve Efficiëntie Analyse (CEA) is gebleken dat KPN een zeer efficiënte operator is in vergelijking met een groot aantal US Telco's.

Wellicht ten overvloede geef ik in meer detail een toelichting op verschillende kostenc componenten en mijn bezwaren tegen de door OPTA gehanteerde benchmark.

1. De bouwaard van bedrijfsruimten is onvergelijkbaar met die van technische ruimten. Bedrijfsruimten zijn over het algemeen grote (staal) skeletbouw met beplating en een betonnen vloer. Centrales vertonen qua bouwaard veel meer overeenkomsten met kantoren (grote centrales) dan wel woningen (kleinere centrales). Deze laatste categorie heeft veel hogere bouwkosten per vierkante meter dan de door OPTA gehanteerde bedrijfsgebouwen.
2. De locatie van bedrijfsruimte is veelal op bedrijventerreinen aan de rand van de stad. De technische ruimten van KPN bevinden zich veelal in binnensteden en in woonwijken, om lengte van het koper aansluitnet te minimaliseren. Onroerend goed in binnensteden en woonwijken is door marktwerking nu eenmaal duurder dan op bedrijventerreinen. Ook de bouwkosten zijn in die gebieden hoger doordat aan andere eisen van welstand dient te worden voldaan. Het oprichten van een staalskelet bedrijfspand in een binnenstad of woonwijk is in Nederland niet aan de orde.
3. In een technische ruimte zijn bepaalde technische voorzieningen nodig die niet standaard in een bedrijfsruimte aanwezig zijn. Het argument van OPTA dat deze al volledig gedekt worden middels de VVE is onjuist. Een groot deel van de technische installaties betreft installaties

Annex 23 B

Collocatie MDF, ICA en ILL Huisvesting Periodieke vergoeding 2000 - 2005

1	Inleiding	3
1.1	Dienstbeschrijving	3
1.2	Uitgangspunten	4
1.2.1	Algemeen	4
1.2.2	Proportionele kostentoerekening	4
1.2.3	Verbouwingskosten	5
1.2.4	Systeemgebonden Elektrischevoorziening	5
1.2.5	Stroomverbruik	6
2	Collocatie – Jaarlijkse kosten huisvesting	7
2.1	Collocatie huisvesting	7
2.2	Opbouw kostprijs	7
2.3	Kosten collocatie huisvesting	7
2.3.1	Inleiding	7
2.3.2	Operationele Huisvestingskosten	8
2.3.3	Afschrijvingskosten gebouwen	9
2.3.4	Vermogenskosten gebouwen	9
2.3.5	Conclusie	9
2.4	Kostprijs huisvesting per footprint	10
2.4.1	Aantal vierkante meters per footprint	10
2.4.2	Kostprijs per footprint	12
2.4.3	WACC en Interest on receivables	12

Zie verder openbare versie

Productie 10



OPTA
Drs. C.M.I. Cramer
Postbus 90420
2509LK Den Haag



Datum
14 december 2006

Onderwerp
Actiepunt SLA schoonmaak nav
Ronde tafel dd 01-12-2006

Ons kenmerk
WSOPC/2006/017

Contactpersoon
Frank Fleuren

Telefoon
(070) 446 06 85

E-mail
frank.fleuren@kpn.com

Bijlage(n)
2

Geachte mevrouw Cramer,

Naar aanleiding van de ronde tafel met marktpartijen stuurt KPN een aantal relevante delen uit de SLA voor schoonmaak door de firma De Vos ESD control B.V. KPN stuurt twee bijlagen:

1. Een uitgebreide omschrijving van overeengekomen werkzaamheden. KPN beschouwt deze als KPN vertrouwelijk.
2. Een opsomming van schoonmaak-activiteiten zoals die nu plaatsvinden in de collocatieruimten. Deze mag gedeeld worden met de marktpartijen die deelgenomen hebben aan de ronde tafel van 1 december 2006.

Hiermee is naar de mening van KPN voldaan aan de toezeggingen die zij gedaan heeft tijdens de ronde tafel van 1 december 2006.

Met vriendelijke groet,

BIA 

Randolf Nijssen





Hoort bij brief van
14 december 2006

Ons kenmerk
WSOPC/2006/017

Bijlage 1: Relevante passages uit de SLA tekst

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W' or similar.

Bijlage 1

Beschrijving Onderhoudsdiensten
Mantelovereenkomst
Contractnummer :02-0351-DVN-FH

KPN Vertrouwelijk

Bijlage 1 Beschrijving Onderhoudsdiensten

Paraaf: KPN

Paraaf: DE VOS

Tekst is KPN-
bedrijfsvertrouwelijk



Onderhoudprogramma's categorie 4

ESD Protected Area's (EPA's) Ruimten derden (BU CS)

13	Deurkruk	Vochtig afnemen
13	Overige ESD veilige maatregelen	Visueel controleren en gebreken rapporteren
13	Toegangstester	Visuele controle, vingertasten verwijderen c.q stofarm maken
13	Verzameld afval	Afvoeren naar container
13	Werktafels	Bovenzijde vochtig reinigen
13	Stoelen	Leuningen afnemen
13	Tafelmatten	Bovenzijde vochtig reinigen
13	Telefoons	Vochtig afnemen
13	Kasten (niet technisch)	Vingertasten verwijderen
13	Lichtknopjes - Kontakten	Stofarm c.q. viekvrij maken
13	ESD veilige (Noraplan) vloeren	Visueel stofwissen
13	Lage richels en plinten	Stofarm c.q. viekvrij maken
13	Radiatoren - Convectorkasten	Geheel stofarm maken
13	Vensterbanken	Bovenzijde vochtig afnemen
4	Hoge richels - Pijpen - Leidingen (reikhoogte)	Stofarm maken
4	Stoelen	Geheel reinigen
2	Deuren met posten	Geheel reinigen
2	ESD veilige (Noraplan) vloeren	Meten op ESD-waarde en rapporteren (1 op 50)
2	ESD veilige (Noraplan) vloeren	Vlakmoppen met JBS ESD-cleaner
2	ESD veilige (Noraplan) vloeren	Mechanisch opwrijven m.b.v. high-speedmachine
2	ESD veilige (Noraplan) vloeren	Stofwissen na mechanisch opwrijven
2	ESD veilige (Noraplan) vloeren	Meten op ESD-waarde en rapporteren (1 op 50)
2	Toegangstester	Testmeting uitvoeren en rapporteren
1	Draadafvalbakken	Geheel reinigen
1	Plafonds	Ragen



Hoort bij brief van
14 december 2006

Ons kenmerk
WSOPC/2006/017

Bijlage 2: Schoonmaakactiviteiten in collocatieruimten (deze vallen onder ruimten derden).

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'PW'.

Onderhoudprogramma's categorie 4

ESD Protected Area's (EPA's) Ruimten derden (BU CS)

13	Deurkruk	Vochtig afnemen
13	Overige ESD veilige maatregelen	Visueel controleren en gebreken rapporteren
13	Toegangstester	Visuele controle, vingertasten verwijderen c.q stofarm maken
13	Verzameeld afval	Afvoeren naar container
13	Werktafels	Bovenzijde vochtig reinigen
13	Stoelen	Leuningen afnemen
13	Tafelmatten	Bovenzijde vochtig reinigen
13	Telefoons	Vochtig afnemen
13	Kasten (niet technisch)	Vingertasten verwijderen
13	Lichtknopjes - Kontakten	Stofarm c.q. viekvrij maken
13	ESD veilige (Noraplan) vloeren	Visueel stofwissen
13	Lage richels en plinten	Stofarm c.q. viekvrij maken
13	Radiatoren - Convectorkasten	Geheel stofarm maken
13	Vensterbanken	Bovenzijde vochtig afnemen
4	Hoge richels - Pijpen - Leidingen (reikhoogte)	Stofarm maken
4	Stoelen	Geheel reinigen
2	Deuren met posten	Geheel reinigen
2	ESD veilige (Noraplan) vloeren	Meten op ESD-waarde en rapporteren (1 op 50)
2	ESD veilige (Noraplan) vloeren	Vlakmoppen met JBS ESD-cleaner
2	ESD veilige (Noraplan) vloeren	Mechanisch opwrijven m.b.v. high-speedmachine
2	ESD veilige (Noraplan) vloeren	Stofwissen na mechanisch opwrijven
2	ESD veilige (Noraplan) vloeren	Meten op ESD-waarde en rapporteren (1 op 50)
2	Toegangstester	Testmeting uitvoeren en rapporteren
1	Draadafvalbakken	Geheel reinigen
1	Plafonds	Regen

J. M.

Productie 11

Muselaers, Niels

Van: victor.dejonge@kpn.com

Verzonden: donderdag 22 maart 2007 13:13

Aan: Muselaers, Niels; IJskes, Esther

CC: frank.fleuren@kpn.com; randolf.nijssse@kpn.com; chris.schut@kpn.com

Onderwerp: Collocatie Huisvesting - CLEAN inspectierapporten

Urgentie: Hoog

Bijlagen: 20070322 Clean Inspectierapporten naar OPTA PDFversie.pdf

Esther, Niels,

Bijgaand voorbeelden van de gevraagde CLEAN inspectierapporten.

Groet,

Victor

Van: Scheers, P.G. (Peter) (W O RES OC Productiemanagement Mgr)
Verzonden: maandag 19 maart 2007 13:44
Aan: SHD TG
CC: Houtkamp, A.P. (Bert) (W O RES OD Regio Zuid Beheer)

Onderwerp: **Cleaninspecties** 16 maart 2007

Hoi,

Hierbij de ingevulde inspectieformulieren van bovenvermelde datum

Met vriendelijke groet,
Peter Scheers CPO RSE

KPN
Wholesale Services & Operations Landelijk
Real Estate Services
Postbus 16300
3500 CH Utrecht

Van: Scheers, P.G. (Peter) (W O RES OC Productiemanagement Mgr)
Verzonden: dinsdag 13 maart 2007 16:59
Aan: SHD TG
CC: Houtkamp, A.P. (Bert) (W O RES OD Regio Zuid Beheer)

Onderwerp: **Cleaninspecties** 9 maart 2007

Collega's,

Hierbij de formulieren van de uitgevoerde inspecties op bovenstaande datum.

Met vriendelijke groet,
Peter Scheers CPO RSE

KPN
Wholesale Services & Operations Landelijk
Real Estate Services
Postbus 16300
3500 CH Utrecht

Productie 12



OPTA
t.a.v. mw drs E. IJskes
Postbus 90420
2509 LK Den Haag
2 5 0 9 L K 9 0 4 2 0

REEDS ALS E-MAIL INGENOMEN

OPTA	
Zaaknr.:	Ingekomen
22 FEB 2007	
Reg.nr.:	2007/00110
Ter kennisgeving naar:	A
BH/CCR	
Afdoeningstermijn:	20-04-07

Geachte mevrouw IJskes,

In vervolg op mijn brief van 12 oktober jl. en in reactie op uw brief van 10 oktober jl. zend ik u (aanvullende) antwoorden op vragenbrief 3, in het dossier Collocatie huisvestingskosten 2000-2008.

Vraag 3.1: Nordined: registratie gebruikers en gebruiksdoelen van technische gebouwen

a) Welke huurder in kolom 4 betreft 'Telco-collocatie'?

ANTW: 'Telco-collocatie' valt onder de huurder 'OVN OCS derden bezet'.

b) Is dat 'OVN OCS derden bezet'?

ANTW: Ja, zie a).

c) Welke huurder in kolom 4 betreft 'KPN-collocatie'?

ANTW: 'KPN-collocatie' (overigens een begrip dat KPN niet gebruikt) betreft de huurders 'OVN-OCS IS bezet' en 'OVN-OCS OVS bezet'.

d) Welke van de laatste 9 kolommen betreft 'Telco-collocatie'? Omvat deze kolom nog andere gebruiksdoelen?

ANTW: In de kolom OCS zijn ruimten opgenomen ten behoeve van Telco-collocatie (conform antwoorden a en b) en andere gebruiksdoelen (conform antwoord c). Voorts worden ruimten opgenomen onder de kolommen GTI en Diversen deels toegerekend aan Telco-collocatie.

Vraag 3.2: Onderbouwing footprintfactor

a) Wat wordt bedoeld met 'gebouwde footprints'? Is dit gelijk aan 'gefactureerde footprints'?

Datum
27 oktober 2006

Onderwerp
huisvesting collocatie

Uw brief van
10 oktober 2006

Uw kenmerk
e-mail

Ons kenmerk
W002006/PN
W50PC/2007/005
Contactpersoon

Victor de Jonge

Telefoon
(070) 343 54 12

E-mail
victor.dejonge@kpn.com

Wholesale Services & Operations
Financiën
Regulusweg 1
2516 AC Den Haag

Telefoon (070) 343 43 43
www.kpn.com

Correspondentieadres:
Postbus 30000
2500 GA Den Haag

KPN Telecom B.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
nr. 27124701
NL 008849225B03



kpn

Hoort bij brief van
27 oktober 2006

Ons kenmerk
W902006/RN

W50 AC / 2007 / 005

ANTW: 'Gebouwde footprints' is een ruimer begrip dan 'gefactureerde footprints'. KPN bouwt collocatie footprints uitsluitend op aanvraag (dus niet op voorraad). Toch worden niet alle gebouwde footprints altijd gefactureerd: Sommige gebouwde footprints worden na oplevering niet afgenomen, of worden wel afgenomen maar weer verlaten als een partij failliet gaat.

- b) Zie figuur hele configuratie die KPN bijvoegde. Zijn twee SIP-kasten nodig voor één configuratie of wordt de tweede SIP-kast gebruikt voor een tweede configuratie?

ANTW: Neen, voor één configuratie is in beginsel slechts één SIP-kast nodig. Een SIP-kast heeft fysiek de afmeting 120 x 40 cm. Dit feit leidt – dat is technisch onvermijdelijk - tot de afgebeelde opstelling voor een hele configuratie. De tweede afgebeelde rechthoek, waarin eveneens 'SIP-kast' staat, komt in de praktijk voor in 3 toepassingen: (i) leeg (er is nog geen fysieke SIP-kast aanwezig), (ii) gebruikt als SIP-kast voor een tweede configuratie die eraan grenst, of (iii) gebruikt als tweede SIP-kast voor dezelfde configuratie, namelijk als de Telco uitbreiding van kabelcapaciteit op dezelfde configuratie nodig heeft. In het laatste geval moet de Telco voor die SIP-kast wel een extra footprint afnemen. Deze laatste vorm komt voort uit de vernieuwingsslag van apparatuur (DSLAM). De dichtheid qua bezetting t.o.v. fysieke ruimte in een apparatuurkast is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Klanten gaan steeds meer richting een 1-op-1 relatie waar het SIP-kast vs. apparatuurkast betreft.

- c) Is het aantal van [REDACTED] rechte vierkante meters per footprint constant over de jaren?

ANTW: Ja.

- d) Fluctueert in de huidige berekeningwijze het aantal algemene vierkante meters per footprint over de jaren?

ANTW: Ja.

Heeft KPN voorkeur voor een vaste footprintfactor over de jaren?

ANTW: Ja. KPN stelt voor een vaste footprintfactor vast te stellen uit het gemiddelde over de beschouwde jaren.

- e) Wat is het verschil tussen snijverlies omdat er een koeling geplaatst moet worden en algemeen snijverlies?

ANTW: Snijverlies omdat er een (extra) koeling geplaatst moet worden is ruimte die vrijgehouden moet worden omdat te voorzien is dat in die collocatieruimte een tweede koelunit nodig zal zijn. Algemeen snijverlies is ruimte die niet kan worden gebruikt vanwege de in de ruimte aanwezige bouwkundige randvoorwaarden (zoals ramen, deuren, nooduitgangen) of obstakels (zoals kolommen).

- f) Op welke manier is [REDACTED] vierkante meter berekend die extra benodigd is voor de eerste en laatste footprints?



kpn

Hoort bij brief van

27 oktober 2006

Ons kenmerk

WSO2006/RN-

WOPC/2007/005

ANTW: Er is uitgegaan van de in bijlage 2 afgebeelde (cijfer-)opstelling die heeft geleid tot de goedgekeurde footprintfactor van [redacted] over 2001. In die berekening is sprake van een tussenuitkomst van gemiddeld [redacted] footprints per locatie: dat komt neer op (afgerond op hele configuraties) [redacted] van de in de figuur getoonde opstellingen per locatie. In de meest gunstige, parallelle opstelling (een opstelling in de lengterichting is ongunstiger) hebben die [redacted] configuraties een omtrek van [redacted] (exclusief de buitenste hoeken). Hierlangs is om Arbo redenen een extra vrije ruimte van [redacted] cm nodig¹. Extra oppervlakte dus [redacted] (naar beneden afgerond) vierkante meter.

- g) Klopt het dat KPN factureert op basis van het aantal verhuurde footprints (en dus niet obv het aantal verhuurde vierkante meters)?

ANTW: Ja.

Vraag 3.3 Samenhang vastlegging in grootboek, SU TG administratie, huisvestingskostenmodule en Telecompass.

- a) Op welke wijze is verzekerd dat geen sprake is van dubbeltellingen tussen reeds via EDC geboekte huisvestingskosten Voice, ULL en ILL enerzijds en onderhavige huisvestingskosten?

ANTW: In Telecompass en de huisvestingskostenmodule is het volgende mechanisme ingebouwd waardoor kosten niet dubbel worden toegewezen. KPN beschikt over een sluitende vierkante meter registratie in Nordined. Hieruit wordt de verdeelsleutel berekend waarmee de huisvestingskosten worden verdeeld naar gebruikers. Onder de gebruikers zijn onder meer Collocatie voor MDF, ICA en ILL te onderscheiden. Vermenging van vierkante meters of kosten voor KPN-diensten of collocatie MDF, ICA en ILL is daarmee uitgesloten. De goede werking van dit mechanisme maakt jaarlijks deel uit van de accountantscontrole.

Vraag 3.4 Specificatie van de post 'onderhoud'

- a) Hoe is te verklaren dat een dusdanig hoog percentage [redacted] van het onderhoud ongepland plaatsvindt?

ANTW: Gepland onderhoud betreft preventief onderhoud. Daarbij kan worden gedacht aan schilderwerk en vervanging van dakbedekking, etc.. Ongepland onderhoud betreft correctief onderhoud. Dit omvat onder meer reparaties van storingen in en aan de gebouwen: dergelijke reparaties zijn onvoorzien. Voorbeelden zijn bouwkundige storingen en loodgieterswerkzaamheden.

- b) Welk onderhoud valt onder onderhoud aan installaties?

¹ In de berekening staat "in plaats van 30 minimaal 60 cm". Dit moet kennelijk zijn "in plaats van 40 minimaal 60 cm": Anders zou het aantal benodigde vierkante meters nog hoger (nl. 7,5 ipv 5) zijn.

Hoort bij brief van

27 oktober 2006

Ons kenmerk

WSO2006/RN

WOPC/2007/005

ANTW: Het betreft hier bouwkundige (zoals elektrische, beveiligings- en dergelijke) installaties, geen installaties die deel uitmaken van de telecom-infrastructuur: dat wordt namelijk uitgevoerd door resp. geboekt bij de business lines / operators.

c) Welk onderhoud valt onder onderhoud aan het vaste net?

ANTW: Onderhoud aan het vaste net bestaat uit de loonkosten van eigen personeel voor onderhoud aan gebouwen en gebouwgebonden installaties.

d) Wordt groot onderhoud geboekt als Capex?

ANTW: Neen, groot onderhoud wordt geboekt onder de Opex als gepland (preventief) onderhoud. Uitzondering is de volledige vervanging van daken: die wordt geboekt als Capex.

Vraag 3.5 Begin- en eindstand en gemiddelde boekwaarde, alsmede afschrijvingen en investeringen

a) Waardoor wordt het verschil veroorzaakt tussen de boekwaarde in bijlage 5 en die verstrekt op 2 oktober?

ANTW: Op 2 oktober is slechts de boekwaarde van technische ruimten verstrekt, in bijlage 5 die van alle gebouwen, dus inclusief kantoren, torens en masten, PAN-huisjes en kabelverdeelkasten.

b) Betreffen de investeringen voornamelijk nieuwe wijkcentrales of ook (groot) onderhoud aan bestaande wijkcentrales?

ANTW: De investeringen hebben voornamelijk betrekking op bestaande centrales.

c) OPTA verzoekt KPN dit overzicht als volgt aan te passen:

- alleen technische gebouwen

ANTW: In haar brief van 19 september jl. verzoekt OPTA KPN een mutatieoverzicht van de boekwaarde te geven met daarin de primo en ultimo standen. In haar brief van 5 oktober jl. antwoordt KPN (zie in de tekst onder punt 3.f en in bijlage 5 onderaan de toelichting) dat een dergelijk mutatieoverzicht slechts op het niveau van de totale gebouwen is te geven. Van de lagere niveaus zoals technische ruimten en collocatieruimten worden uitsluitend medio standen berekend met behulp van vierkante meter sleutels die betrekking hebben op de medio van het desbetreffende jaar. Gaat men vanuit deze medio standen vervolgens primo en ultimo standen construeren, dan sluiten die - bij verschuivingen in de gebruiksdoelen - in opvolgende perioden niet op elkaar aan.

- op basis van CCA

ANTW: KPN heeft OPTA een rapportage op basis van current costing (CCA) toegezonden op 12 oktober jl.



kpn

Hoort bij brief van
27 oktober 2006

Ons kenmerk
WSO2006/RN

WOPC/2007/005

Vraag 3.6 De vierkante meter sleutel en de verwerking van GTI.

- a) Hoe is de post 'diverse ruimten' toegerekend in de informatie voor 2 oktober jl. en in de brief van 5 oktober jl.?

ANTW: De post 'diverse ruimten' is in de voorlopige informatie voor 2 oktober jl. niet, en in de brief van 5 oktober jl. wél, tevens toegerekend aan collocatie.

- b) Wordt in de KPN brief van 5 oktober jl. bij de berekening van de vierkante meter verdeelsleutel in bijlage 7 hetzelfde aantal vierkante meters per footprint gebruikt als getoond in bijlage 2 bij dezelfde brief?

ANTW: Het schema in bijlage 2 heeft betrekking op het jaar 2001. In dat jaar gold een footprintfactor van afgerond [redacted]. In de bespreking van 2 oktober jl. hebben OPTA en KPN afgesproken dat voor de beoordeling van de footprintfactor een vertrekpunt zou worden gezocht in een jaar of versie waarover OPTA en KPN overeenstemming hebben bereikt. Dit is de [redacted] onderbouwd in de goedgekeurde Annex 23B uit EDC5 (over 2001). Deze [redacted] heeft OPTA overgenomen in het BabyXL besluit van 15 oktober 2002. KPN stelt voor om ook in de huidige beoordeling dit onderdeel van het BabyXL besluit als uitgangspunt te nemen. In bijlage 7 worden cijfers gebruikt uit 2005. KPN heeft in EDC6 (over 2002, deze EDC-rapportage is goedgekeurd door PwC, maar niet door OPTA) een footprintfactor gehanteerd van [redacted]. Deze factor hanteert KPN sindsdien, hangende de verdere besluitvorming, eveneens in haar rapportages over latere jaren, dus ook in die over 2005.

Vraag 3.7 Openstaande punten:

- a) voorstel voor de jaren 2006-2008 in het kader van de WPC

ANTW: KPN zal een prospectieve berekening van de huisvestingskosten per vierkante meter in de periode 2006-2008 inzenden zodra intern de daarvoor benodigde prognoses zijn afgestemd.

- b) beschrijving van de relatie tussen de berekeningen voor Collocatie voor MDF, ICA en ILL

ANTW: Zie de brief van KPN van 12 oktober jl. en het antwoord op vraag 3.3.a) hierboven.

- c) de volumes, prijzen en omzetten van ruimteverhuur op commerciële basis.

ANTW: Zie de brief van KPN van 12 oktober jl. en het antwoord op vraag 4.4.a) in de tweede brief (van heden) van de vierde informatieverstrekking door KPN.

Slotvragen Een nieuwe kostprijscalculatie op 12 oktober, waarin zijn verwerkt de aspecten:

- a) periodieke stroomkosten

ANTW: In de op 12 oktober jl. opgeleverde calculatie zijn de stroomkosten buiten beschouwing gelaten. De nieuwe inzichten over de stroomkosten zullen worden verwerkt in een nieuw voorstel

Hoort bij brief van

27 oktober 2006

Ons kenmerk

WSE2006/RN

WOPC/2007/005

voor stroomkosten. Zie ook punt c) hieronder en hetgeen hierover is opgemerkt in de tweede brief (van heden) van de vierde informatieverstrekking door KPN.

b) de categorie 'diverse ruimten'

ANTW: In de op 12 oktober jl. opgeleverde calculatie is de categorie 'diverse ruimten' toegerekend aan de diensten die ervan gebruik maken, waaronder collocatie. Zie ook het antwoord op vraag 3.6 onder a) hierboven;

c) de centrale, gebouwgebonden installaties voor stroomvoorziening

ANTW: Momenteel brengt KPN de investeringen, het effect op de boekwaarde, de afschrijvingen en de toe te passen verdeelsleutel van deze post in beeld. KPN stelt voor deze post mee te nemen in het voorstel voor stroomverbruik. Zie ook punt a) hierboven en hetgeen hierover is opgemerkt in de tweede brief (van heden) van de vierde informatieverstrekking door KPN.

d) CCA

ANTW: De op 12 oktober jl. ingezonden calculatie is gebaseerd op CCA.

Ik vertrouw erop uw vragen voor dit moment afdoende te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,



Randolf Nijssen
Manager Pricing & Costing



Datum
27 oktober 2006

Onderwerp
huisvesting collocatie

Uw brief van
17 oktober 2006

Uw kenmerk
OPTA/BO/2006/202936

Ons kenmerk

~~WSO2006/PIN~~

WSOPC/2007/006
Contactpersoon

Victor de Jonge

Telefoon
(070) 343 54 12

E-mail
victor.dejonge@kpn.com

OPTA
t.a.v. mw drs E. IJskes
Postbus 90420
2509 LK Den Haag
2 5 0 9 L K 9 0 4 2 0

OPTA	
Zaaknr.:	Ingekomen
22 FEB 2007	
Reg.nr.:	2007/00180
Ter kennisgeving naar:	A
BYCER	
Afdoeningstermijn:	30-01-07
15-03	

Geachte mevrouw IJskes,

In vervolg op mijn brief van 12 oktober jl. en in reactie op uw brief van 17 oktober jl. zend ik u (aanvullende) antwoorden op vragenbrief 4 in het dossier Collocatie huisvestingskosten 2000-2008.

Voorafgaand aan de beantwoording van de vragen doe ik een voorstel voor de verdere behandeling van stroomgerelateerde kosten.

KPN stelt voor om alle aan het stroomverbruik gerelateerde kosten te behandelen in het aparte dossier voor stroomkosten per lijn per jaar. Dit betreft niet alleen de Opex-post 'verlichting, verwarming en water' (zie vraag 4.1) maar ook de Capex uitgaven voor 'centrale, gebouwgebonden installaties voor stroomvoorziening' (zie vraag 4.2).

Inhoudelijk argument voor dit voorstel is dat de drivers achter deze kosten niet de gebruikte vierkante meters zijn, maar in hoofdzaak het stroomverbruik. Regelgevingstechnisch argument is dat het systeem voor verrekening van het stroomverbruik naar zijn aard een jaarlijks terugkerende vaststelling kent: de ontwikkeling van de inkoopprijs voor energie is dermate grillig dat niet is voldaan aan de voorwaarde voor opname in de WPC.

Refererend aan de afspraken rond de WPC (zie brief KPN dd 1 september jl., kenmerk WSODV/2006/097, bijlage 1) stelt KPN voor om het stroomdossier in het eerste kwartaal van 2007 af te ronden, inclusief communicatie met marktpartijen en nafacturatie. Praktisch argument is dat door aparte behandeling van het stroomdossier het vierkante meter dossier binnen de door OPTA gestelde termijn kan worden afgerond.

KPN beseft dat OPTA, voordat zij instemt met afzonderlijke behandeling van het stroomdossier, graag inzicht wil hebben in de omvang van de Opex en Capex posten en hun impact op de kostprijzen voor vierkante meters resp. stroomverbruik. KPN zal daarom de vragen 4.1 en 4.2 en eventuele nadere vragen zo goed mogelijk beantwoorden.

Wholesale Services & Operations
Financiën
Regulusweg 1
2516 AC Den Haag

Telefoon (070) 343 43 43
www.kpn.com

Correspondentieadres:
Postbus 30000
2500 GA Den Haag

KPN Telecom B.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
nr. 27124701
NL 008849225B03

KPN stelt voor dat wij op 3 november a.s. overleggen over het voorstel voor de behandeling van de stroomgerelateerde kosten.

Vraag 4.1: Energieverbruik

a) Begrijpt OPTA het goed dat de volgende elektriciteitskosten bestaan:

- energieverbruik voor verwarming en verlichting: algemeen elektriciteitsverbruik dat van toepassing is op alle vierkante meters;

ANTW: Correct: Te denken is aan gas voor verwarming, elektriciteit voor de ruimteverlichting en de wandcontactdozen voor 'non-operational equipment' (stofzuigers, elektrisch gereedschap, etc.); deze voorzieningen zijn in het gehele gebouw aanwezig;

- energieverbruik voor telecom-installaties (bedoeld is: MDF-apparatuur) en koeling daarvan;

ANTW: Op zichzelf correct: Let op doublure met de categorie onder het volgende gedachtenstreepje;

- energieverbruik voor MDF-access en ICA/ILL die reeds in de elektriciteitskosten per lijn en via de vier andere methoden van elektriciteitsverbruik aferekend zijn (gezekerde waarde, etc.);

ANTW: Dit punt omvat tevens het vorige punt, daarmee wordt hetzelfde bedoeld.

Een opmerking over "de vier andere methoden": Er zijn volgens het Collocatie OMM vier mogelijke methoden om het elektriciteitsverbruik te bepalen en af te rekenen: gezekerde waarde, etc. Tot het moment van afrekening geldt het voorschottarief, waarna definitieve afrekening volgt volgens een van de vier mogelijke methoden.

KPN wil in dit kader onderscheid maken tussen stroom voor Collocatie MDF en stroom voor Collocatie ICA/ILL. Voor ICA/ILL wordt reeds tot volle tevredenheid van alle partijen verrekend inclusief eindafrekening volgens een van de vier mogelijke methoden. Het stroomverbruik voor ICA/ILL hoeft volgens KPN dan ook geen nadere regeling. Wel moet nog de verwerking worden geregeld van centrale, gebouwgebonden installaties voor stroomvoorziening (zie vraag 4.2 hieronder).

Voor MDF is pas eind 2004 begonnen met afrekenen volgens het voorschottarief van [REDACTED] per lijn per maand. Voor MDF moet dus niet alleen de verrekening van centrale, gebouwgebonden installaties voor stroomvoorziening worden geregeld, maar ook de eindafrekening van het stroomverbruik nog worden geëffectueerd.

b) Toelichting bij de component 'energieverbruik voor telecominstallaties en koeling';

ANTW: Hiermee wordt bedoeld de MDF-apparatuur van de Telco's. Voor de afrekening zie het antwoord onder a);



kpn

Hoort bij brief van
27 oktober 2006

Ons kenmerk
WSO2006/RN

WOPC/2007/006

- c) Telecominstallaties voor andere gebruiksdoelen, zoals telefonieswitches: Hoe wordt voorkomen dat elektriciteitsverbruik van deze installaties wordt toegerekend aan MDF collocatie afnemers?

ANTW: In het oude systeem dat is vastgesteld voordat een afzonderlijk tarief voor stroomverbruik per lijn aan MDF partijen in rekening werd gebracht, werden de stroomkosten toegerekend aan alle vierkante meters. Het aandeel dat gebruikers hierin bijdroegen werd bepaald door het aantal door hen bezette vierkante meters. Daardoor was en is dubbeltelling uitgesloten. Dit principe geldt nog steeds voor alle kostencategorieën behalve stroomkosten.

In het nieuwe systeem wordt volgens het voorstel van KPN het stroomverbruik geheel verwijderd uit de kostprijs per vierkante meter en via een afzonderlijk, bottom up te bepalen tarief per lijn (verbruik maal kostprijs) aan de MDF partijen in rekening gebracht. In dit systeem is dubbeltelling eveneens uitgesloten.

- d) Hoe stelt KPN zich voor de kosten van elektriciteitsgebruik in de kostprijs van lijnen te verwerken, gegeven het feit dat deze elektriciteitskosten voor een aantal jaren al afgerekend zijn (vanuit praktisch en vanuit juridisch perspectief)?

ANTW: KPN neemt aan dat OPTA hier niet letterlijk doelt op de kostprijs van lijnen (de VVA voor ASL of xTL) maar op de kostprijs van stroomverbruik per lijn per jaar. Het huidige voorschottarief van E [redacted] per lijn per jaar voor stroomverbruik door MDF partijen is vastgesteld op 14 mei 2002 (Besluit BabyXL, onderdeel periodieke elektriciteitstarieven) en op 5 september 2003 (Besluit niet-goedkeuring EDC-6). Laatstgenoemd besluit noemt de mogelijkheid van eindafrekening voor de periode juli 2003 – juni 2004 op basis van werkelijk verbruik en elektriciteitstarief. Bij brief van november 2004 heeft KPN daarvoor een voorstel gedaan aan marktpartijen. Op 15 december 2004 heeft KPN bij OPTA een voorstel ingediend voor (a) eindafrekening tot en met juni 2004 en (b) een nieuw voorschottarief voor de periode vanaf juli 2004. Onderdeel (a) is de facto reeds in uitvoering genomen met marktpartijen. Onderdeel (b) is nog in behandeling. KPN stelt nu voor om de behandeling van dat voorstel te combineren met het in de inleiding van deze brief bedoelde nieuwe stroomdossier¹.

KPN gaat in overleg met de MDF partijen metingen uitvoeren op 5 centrales.

- e) Op welke wijze denkt KPN de component 'energieverbruik voor verwarming en verlichting' te specificeren en af te splitsen?

ANTW: KPN stelt voor om het energieverbruik in het kader van verwarming en verlichting in het kader van Collocatie buiten beschouwing te laten. Deze component is (a) verwaarloosbaar vergeleken met het overig verbruik door MDF partijen (verbruik voor 'non-operational equipment' is ruim 1% van het verbruik door apparatuur en koeling) en (b) ook gerekend naar vierkante meters is de post verwaarloosbaar (het aandeel Collocatie in het totaal oppervlak aan technische gebouwen is ruim [redacted]).

¹ Een voorstel voor verwerking van de centrale, gebouwgebonden installaties voor stroomvoorziening (zie vraag 4.2) zou hebben te gelden voor de gehele periode vanaf 2000.

Hoort bij brief van
27 oktober 2006

Ons kenmerk
WSO2006/PIN

WOPC/2007/006

- f) Overzicht aan MDF partijen gefactureerde elektriciteitskosten tot en met 2005, afgezet tegen totale elektriciteitskosten centrales.

ANTW: volgt

Vraag 4.2: Centrale, gebouwgebonden installaties voor stroomvoorziening.

- a) Wat houdt deze post precies in?

ANTW: Dit betreft no-break installaties en noodstroomaggregaten. Het betreft hier centrale installaties die alle gebruikers in het gebouw voorzien van stroom en back-up. Dit is dus een andere post dan de ruimtegebonden stroomvoorziening die wordt vergoed in de VVE Collocatie: Die installaties bevinden zich in de collocatieruimte. De installaties waar het nu over gaat bevinden zich op andere plaatsen in het gebouw. De gebouwgebonden installaties voeden en zekeren ook de ruimtegebonden installaties en zijn daarvoor noodzakelijk.

De kosten bestaan uit de vermogenskosten (obv boekwaarden) en de afschrijvingen. Het betreft hier, in antwoord op uw vraag, zowel "Opex" (afschrijvingen) als "Capex" (neergeslagen in de boekwaarde). Dus de effecten van de aanschaf en uitbreiding van installaties, de afschrijvingen, maar niet het onderhoud aan deze installaties (zie onder b), en géén elektriciteitskosten.

Dat geen vermenging van de Capex en afschrijvingen plaatsvindt met de Capex en afschrijving van andere gebouwgebonden posten wordt alleen al gegarandeerd doordat de post wordt geboekt bij een ander organisatieonderdeel (geboekt bij de Business Lines) dan de gebouwen (geboekt bij SU TG);

KPN hanteert vaak het beeld van de centrale CV-ketel van een huis tegenover de radiatoren in elke kamer. Momenteel betalen de MDF partijen (in de VVE) alleen voor de radiatoren, niet voor de ketel. Maar zonder de ketel blijven de radiatoren koud.

- b) Relatie met de onderhoudskosten van de posten 624 en 626 in bijlage 4 van concept brief KPN van 5 oktober jl.

ANTW: De relatie is dat in de onderhoudskosten van de posten 624 en 626 tevens het onderhoud is begrepen van de no-break installaties en de noodstroomaggregaten.

- c) Omvang van deze post en welk deel kan worden toegewezen aan MDF collocatie.

ANTW: volgt

Vraag 4.3 Geen vermenging vierkante meters of kosten collocatie MDF, ICA, ILL.

- a) OPTA verwacht nadere inhoudelijke toelichting.

ANTW: KPN beschikt over een sluitende vierkante meter registratie in Nordined. Hieruit wordt de verdeelsleutel berekend waarmee de huisvestingskosten worden verdeeld naar gebruikers. Onder de gebruikers zijn onder meer Collocatie voor MDF, ICA en ILL te onderscheiden. De verdeling kan

worden geauditeerd. Vermenging van vierkante meters of kosten voor collocatie tussen MDF, ICA en ILL is daarmee uitgesloten.

Vraag 4.4 Commerciële verhuur

- a) OPTA heeft graag inzicht in de omvang van de commerciële verhuur, voor wat betreft vierkante meters en verhuurprijs.

ANTW: KPN ziet niet in hoe de afzet, prijs en omzet van commerciële verhuur van ruimte van invloed zijn op de bepaling van de kostprijs van de huisvestingscomponent per vierkante meter van de VVA Collocatie. Het zal veel extra werk vergen om deze informatie te verzamelen en inzichtelijk te maken. KPN verzoekt OPTA dan ook om voornoemde relatie toe te lichten tijdens de bespreking op 3 november a.s.

Vraag 4.5 Soorten Opex in collocatie

- a) Waardoor fluctueren onderstaande posten?

ANTW:

- 1) Schoonmaak. De daling in 2002 is het gevolg van de splitsing van VG&F in een onderdeel kantoor (VG&F) en techniek (SU-TG). Kantoorgebouwen vergen meer schoonmaakkosten dan een technische ruimte.
- 2) Onderhoud gebouwen. De stijging in 2002 is ook het gevolg van de splitsing VG&F. Technische ruimtes vergen meer onderhoudskosten dan kantoorruimtes.
- 3) Verbouwingen: Ook hierbij geldt dat de fluctuatie een gevolg is splitsing van VG&F. In kantoorruimtes vinden veel meer verbouwingen plaats dan in technische ruimtes.
- 4) Grond – en waterschapslasten: Doordat veel m2 kantoorruimtes worden gehuurd betalen we hiervoor alleen het huurdergedeelte. Na de splitsing VG&F bleven alleen de technische ruimtes, die alle eigendom zijn van KPN, bij SU-TG achter. Deze hebben een hogere OZB m2 prijs.
- 5) Verzekeringspremies: Premies zijn gestegen in de loop der tijd. Gevolg van de splitsing van VG&F. Overige huisvesting drukt veel zwaarder op kantoorruimtes dan op technische ruimtes.
- 6) Huisvesting overig: Omvat voornamelijk kosten verbonden aan specifieke gebruikerswensen. Deze zijn voor kantoorruimten meer manifest dan bij technische ruimten. Dit verklaart de daling van 2002 t.o.v. 2001.

Opmerkingen bij de posten 1), 2) en 3):

- De kosten voor schoonmaak, onderhoud gebouwen en verbouwingen zijn voor de jaren 2000 en 2001 niet meer afzonderlijk voor technische ruimten in de administratie aanwezig;
- De effecten van de over- en onderschatting voor 2000 en 2001 van drie genoemde posten op het totaal aan Opex kosten heffen elkaar vrijwel op (zie bijlage bij KPN brief 12 oktober jl.);
- KPN stelt dan ook voor pragmatisch om te gaan met deze verschuivingen.

- b) Wat is verschil tussen de Opex posten Onderhoud gebouwen en Verbouwen?

ANTW: Bij onderhoud moeten we denken aan alle soorten van correctief en preventief onderhoud. (schilderwerk, lekkages, defecte verlichting, defecte verwarming enz.).

Hoort bij brief van
27 oktober 2006

Ons kenmerk
WSO2006/FN

WOPC/2007/006

Verbouwingen zijn alle soorten werkzaamheden waarbij de indeling van een bepaalde ruimte wordt veranderd. Zie voor de beoordeling van de hoogte van de post verbouwingen ook het antwoord op vraag 4.5 onder a) sub 3) hierboven.

c) Hoe worden de algemeen afnemende operationele kosten verklaard?

ANTW: De operationele kosten – exclusief energiekosten – per vierkante meter zijn in de periode 2000 – 2005 gedaald. Een deel van deze daling wordt verklaard een stijging van de oppervlakte in dezelfde periode. De resterende daling van de operationele kosten komt voort uit het saldo van scherper inkopen op sommige posten, prijsstijging op andere posten en efficiëntere inzet van middelen.

Vraag 4.6 Overzicht van Opex, afschrijvingen en boekwaarde

a) Primo- en ultimo standen van technische ruimten in plaats van het gehele gebouwencomplex;

ANTW: Ik verwijs naar mijn antwoord op vraag 3.5 in uw brief van 10 oktober jl.

b) Mutatieoverzicht inclusief herwaardering en inhaalafschrijvingen;

ANTW: Bij KPN vinden geen herwaarderingen van de objecten plaats. Desinvesteringen vinden alleen plaats bij verkoop. Indien een gebouw wordt verkocht dan wordt de totale boekwaarde gedesinvesteerd. Dit alleen nadat de nog bruikbare apparatuur/installaties zijn verplaatst en overgeboekt.

Vraag 4.7 Verdeelsleutels

a) Hoe wordt de daling van het aantal vierkante meters GTI verklaard van 2000 naar 2001?

ANTW: De vierkante meters GTI in 2000 zijn nog gebaseerd op een steekproef. In 2001 werd een meer systematische registratie ingevoerd. Vanaf 2002 is de registratie volledig. De opstap van 2002 naar 2003 is het gevolg van een forse uitbreiding van de NSA en no-break installaties.

b) Hoe wordt de toename van het aantal vierkante meters Diverse ruimtes verklaard van 2002 naar 2003?

ANTW: In 2003 heeft een forse uitbreiding plaatsgevonden van de centrale installaties voor koeling.

c) Toelichting bij percentage van  van Diverse ruimten dat meetelt in collocatie.

ANTW: volgt.

d) Aansluiting in vierkante meters in onderhavig dossier en factuurgegevens in dossier Gezamenlijke en projectkosten, OPTA besluit maart 2006.

ANTW: volgt.

Hoort bij brief van
27 oktober 2006

Ons kenmerk
W302006/PN

WOPC/2007/1006

Vraag 4.8 Afspraak KPN – Tiscali over periode 2000 – 2001 : Geen onderdeel BabyXL procedure.

a) Welke vierkante meter prijs zijn KPN en Tiscali overeengekomen voor 2000 en 2001?

ANTW: volgt.

Vraag 4.9 Tariefbesluit over 1999

a) Nakijken of dit klopt. Hoe veel footprints werden in 1999 afgenomen?

ANTW: volgt.

b) Tarieven 1999?

ANTW: volgt.


Ik vertrouw erop uw vragen voor dit moment afdoende te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,



Randolf Nijse
Manager Pricing & Costing

Productie 13

OPTA
t.a.v. mw drs E. IJskes
Postbus 90420
2509 LK Den Haag


Datum
27 november 2006

Onderwerp
huisvesting collocatie

Ons kenmerk
WSO2006/RN/014

Contactpersoon
Randolf Nijse

Telefoon
(070) 343 91 23

E-mail
randolf.nijse@kpn.com

Bijlage(n)
2

Geachte mevrouw IJskes,

In aanvulling op mijn schrijven van 20 november jl. en in reactie op uw aanvullende mondelinge vragen van donderdag 23 november jl. stuur ik u bijgesloten een aangepaste versie van Annex 23B.

Een aantal van uw mondelinge vragen van donderdag 23 november beantwoord ik in deze brief omdat deze toelichting niet in Annex 23B tot uiting komt.

Verschillen in boekwaarden gebouwen ten opzichte van eerdere oplevering

In een eerdere oplevering van de boekwaarden, op 5 oktober jl., zijn de totalen uit KRT gerapporteerd. In de onlangs opgeleverde spreadsheet zijn deze totalen geschoond voor PAN behuizingen, Torens & Masten, Commerciële ruimten en mobiele opstelpunten.

Toelichting in spreadsheet

De sleutel welke gehanteerd is om het oppervlak van Kabelruimten te berekenen is uitgelegd in bijgevoegd Excel spreadsheet.

De berekening van HCA naar CCA is toegelicht in de spreadsheet. De HCA-CCA conversie kent de volgende stappen:

1. Selecteer de huisvestingsentiteiten uit de goedgekeurde versies van TeleCompass;
2. Deel de boekwaarde respectievelijk de afschrijvingen van de CCA versie door die van de HCA versie;
3. Dit levert de HCA-CCA correctiefactor.

Afschrijvingen gebouwen

U heeft KPN verzocht om een nadere toelichting op de post afschrijvingen gebouwen. Conform de voorschriften in EDC sluit KPN voor de boekwaarde en afschrijvingen van gebouwen aan bij de

Wholesale Services & Operations Telefoon (070) 343 43 43
Regulusweg 1
2516 AC Den Haag

Correspondentieadres:
Postbus 30000
2500 GA Den Haag

KPN Telecom B.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
nr. 27124701
NL 008849225B03



Hoort bij brief van
27 november 2006

Ons kenmerk
WSO2006/RN/014

boekhouding van KPN en voert hierop de CCA correctie uit zoals beschreven in annex 6. KPN volgt in de boekhouding de in de wet opgelegde boekhoudregels.

De technische gebouwen zijn noodzakelijk voor de dienstverlening van KPN en zijn ook de enige reden waarom KPN deze in bezit heeft. Een eventueel waardeverschil met de marktwaarde wordt met name veroorzaakt door de mogelijke herontwikkelingswaarde van het pand en vooral door de herontwikkelingswaarde van de grond waarop het pand zich bevindt. Op terreinen wordt door KPN niet afgeschreven. In de belastingwetgeving (art. 330a) wordt aangegeven hoe KPN dient om te gaan met onroerend goed die dient voor de eigen bedrijfsvoering.

Als er al reden zou zijn om in dit specifieke geval af te wijken van de boekhouding van KPN en over te gaan op een marktgeoriënteerde waardering dan zal een eventuele waardestijging voor het overgrote deel aan terreinen moeten worden toegerekend. Bij de herontwikkeling zal het bestaande gebouw eerder als last dan als lust worden gezien door projectontwikkelaars. Het is zelfs de vraag of het niet veel goedkoper is om een volledig nieuw gebouw neer te zetten dan het bestaande gebouw om te bouwen naar een andere bestemming. Gevolg van de toepassing van marktwaarde zal zijn dat de boekwaarde voor terreinen zal stijgen en dat de boekwaarde en afschrijvingen voor de bouwkundige werken ongewijzigd zullen blijven.

Overigens wijs ik u erop dat een belangrijke reden voor het op niveau blijven van de boekwaarde van gebouwen de investeringen zijn die KPN pleegt om de kwaliteit van de bestaande gebouwen in stand te houden. Door deze investeringen zal de boekwaarde voor gebouwen nooit tot nul dalen. Als KPN deze investeringen niet zou plegen zou de boekwaarde wel terecht tot nul dalen.

Toelichting op de vragen over OPEX

Trendbreuk 2000-2001 naar 2003-2005

In 2000 en 2001 waren V&F en SU TG nog één organisatie. In de jaren daarna waren deze organisaties gesplitst. Hierdoor lijkt er een trendbreuk te zijn ontstaan. Dit wordt echter alleen veroorzaakt door een andere boekhoudkundige opdeling. Op totaal niveau is er voor OPEX geen sprake van een trendbreuk.

In 1999 zijn DSL-operators vanuit de MDF gestart met de uitrol van eigen infrastructuur. In deze periode betrokken externe operators collocatie-ruimten. In de beginperiode maakte KPN grotendeels gebruik van haar eigen voorraad GTI middelen en ruimten. In de jaren daarna moesten daarvoor additionele investeringen worden gedaan. De vraag naar collocatie, rond 2000 waren er [REDACTED] aanbieders in Nederland, groeide explosief en heeft geleid tot aanzienlijke investeringen in o.a. GTI en technische ruimten. Na 2002 is een grote shake-out onder DSL-operators begonnen hetgeen heeft geleid tot afname van het aantal DSL-operators. De vraag naar collocatie en bijbehorende voorzieningen is daardoor op een meer constant niveau gekomen.

Organisatiekosten SU TG

In 2005 waren er gemiddeld 150 FTE werkzaam ten behoeve van telecommunicatie ruimten. Hiervan wordt [REDACTED] toegewezen aan collocatieruimten. Met andere woorden: er zijn ca. [REDACTED] werkzaam

Hoort bij brief van
27 november 2006

Ons kenmerk
WSO2006/RN/014

bij SU TG specifiek voor 450 collocatie-locaties. Het gaat hier met name om aansturende en controlerende werkzaamheden.

Huisvesting Overig

U heeft om een nadere toelichting gevraagd op de post Huisvesting Overig. Van een manager Voorraad Management & Levering van SU TG ontvingen wij de volgende toelichting welke illustratief is voor het type activiteiten die op de post Huisvesting Overig worden geschreven.

De post "Huisvesting Overig" betreft kosten van uren gemaakt in de rayons voor de navolgende activiteiten:

- *Administratieve ondersteuning aangaande de SU TG projectadministratie, voeding van de financiële-administratie, voortgangsrapportage, budgetaanvragen en procuratie, dossiervorming en financiële gereedmelding*
- *Behandelen van alle klantvragen van eigen operators en van telco's die binnen komen en door VM worden getoest op beschikbaarheid van energie, m2 en koeling in de systemen (SEV/ nordined) voordat de aanvragen verder in behandeling worden genomen*
- *Haalbaarheidsstudies en voorbereidingsuren, voor SU TG projecten zolang er nog geen projectnummer is aangemaakt waarop daadwerkelijk uren kunnen worden geschreven*
- *Verwerken van mutaties in tekeningen en andere technische overzichten n.a.v. SEV revisies als ook het beschikbaarstellen en later weer terugzetten in systemen van deze tekeningen en overzichten in het geval installateurs de revisies uitvoeren (bij 230V/380V)*
- *Verwerken van systeemmutaties in de EW&R tool. Dit betreft een nieuwe tool voor voorraadmanagement, waarmee de beschikbaarheid van energie en koeling inzichtelijk wordt gehouden*
- *Ondersteuning bij vervreemding van objecten (inclusief splitsing bij gedeeltelijke vervreemding)*
- *Adoptanten verrichten cleaninspecties in de telefooncentrales, waaronder de telcoruimten op technisch en fysiek schoon zijn. Op onregelmatigheden wordt actie ondernomen bv. het verwijderen van vuil en herstellen van geconstateerde storingen of gebreken.*

Ik vertrouw erop voornoemde posten voldoende te hebben toegelicht.

Met vriendelijke groet,



Randolf Nijssen
Manager Pricing & Costing



Annex 23 B

Collocatie MDF, ICA en ILL Huisvesting Periodieke vergoeding 2000 - 2005

1	Inleiding	3
1.1	Dienstbeschrijving	3
1.2	Uitgangspunten	4
1.2.1	Algemeen	4
1.2.2	Proportionele kostentoerekening	4
1.2.3	Verbouwingskosten	5
1.2.4	Systeemgebonden Elektriciteitsvoorziening	5
1.2.5	Stroomverbruik	6
2	Collocatie – Jaarlijkse kosten huisvesting	7
2.1	Collocatie huisvesting	7
2.2	Opbouw kostprijs	7
2.3	Kosten collocatie huisvesting	7
2.3.1	Inleiding	7
2.3.2	Operationele Huisvestingskosten	8
2.3.3	Afschrijvingskosten	9
2.3.4	Vermogenskosten	10
2.3.5	Operationele huisvestingskosten per vierkante meter	10
2.4	Kostprijs huisvesting per footprint	11
2.4.1	Aantal vierkante meters per footprint	11
2.4.2	Kostprijs per footprint	13
2.4.3	WACC en Interest on receivables	13

Zie verder openbare versie

Additionele informatie behorende bij de openbare versie van Annex 23B

Het cijfermateriaal in de EDC annexen van KPN zijn bedrijfsvertrouwelijk. Dit geldt ook voor het cijfermateriaal in Annex 23B. Vanwege het bijzondere karakter van dit dossier is KPN éénmalig bereid om voor bepaalde gegevens een uitzondering te maken teneinde de ronde tafel met marktpartijen te faciliteren:

Tabellen uit Annex 23B:

Kosten per m ² (EUR) excl IOR	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Vermogenskosten Per m2	145	145	168	178	167	168
Afschrijvingen per m2	84	77	74	115	156	168
OPEX per m2	114	117	113	114	109	99
IOR	7	7	8	6	7	7
Kostprijs per m²	330	346	364	414	438	443

Tabel 1

	2000 - 2005
Verlichting, verwarming en water	0
Schoonmaak	9
Beveiliging en bewaking	19
Onderhoud gebouwen	32
Verbouwingen	5
Asbest verwijderen en milieu	0
Grond- en waterschapslasten	4
Verzekeringspremie	2
Overige huisvestingslasten	3
Organisatiekosten SU TG	21
Besturing en ondersteuning OVN	16
Totaal Operationele Huisvestingskosten	111

Tabel 6. Gemiddelde operationele huisvestingskosten technische ruimten per vierkante meter (in Euro's per jaar)

Productie 14



OPTA

Drs. C.M.I. Cramer

Postbus 90420

2509LK Den Haag



Datum
12 december 2006

Onderwerp
Actiepunten KPN n.a.v. ronde tafel
collocatie VVA

Ons kenmerk
WSOPC/2006/015

Contactpersoon
Frank Fleuren

Telefoon
(070) 446 06 85

E-mail
frank.fleuren@kpn.com

Bijlage(n)
1

Geachte mevrouw Cramer,

Naar aanleiding van de ronde tafel met OPTA, KPN en Marktpartijen van 1 december jl. met betrekking tot de collocatie huisvesting tarieven stuurt KPN u nadere informatie betreffende:

1. De kostenonderbouwing met betrekking tot diverse tarieven die te maken hebben met de stroomvoorziening en
2. een nadere toelichting op de verschillen tussen enerzijds de gezamenlijke kosten uit het OPTA besluit van maart 2006 en anderzijds de organisatiekosten SU-TG en de kosten voorondersteuning OVN.

KPN heeft er geen bezwaar tegen wanneer deze brief aan alle deelnemers van de ronde tafel van 1 december jl. zal worden verstrekt.

KPN verwacht uiterlijk eind deze week de SLA's voor schoonmaak op te leveren.

Met vriendelijke groet,

B/A

Randolf Nijse

Bijlage 1: Collocatie Huisvesting – implementatie Uitspraak CBB dd. 17 juli 2006

Uitwerking actiepunten KPN uit Ronde Tafel OPTA, KPN en Marktpartijen bij OPTA, d.d. vrijdag 1 december 2006

Uitwerking actiepunten KPN

Stroomvoorziening**VRAAG:**

Tijdens de ronde tafel bijeenkomst op 1 december jl. kwam de vraag ter sprake hoe de door KPN opgevoerde kosten voor de systeemgebonden Elektriciteitsvoorziening (SEV) zich verhoudt tot de vergoedingen die de DSL partijen reeds betalen voor elektriciteit, te weten de eenmalige vergoeding voor de optionele 48V no-break voorziening en de periodieke vergoeding voor stroomverbruik.

ANTWOORD:

Er wordt middels drie tariefelementen betaald voor de stroomvoorziening.

1. Ten eerste wordt periodiek betaald voor het stroomgebruik van zowel apparatuur als klimaatbeheersing,
2. Ten tweede wordt een éénmalig bedrag in rekening gebracht voor de stroomvoorzieningsinstallaties in de collocatieruimte.
3. Ten derde wordt er periodiek betaald voor de gemeenschappelijke stroomvoorzieningsinstallaties, de SEV component in het huisvestingstarief.

Hieronder zal KPN aantonen dat er geen overlap zit in deze tariefelementen.

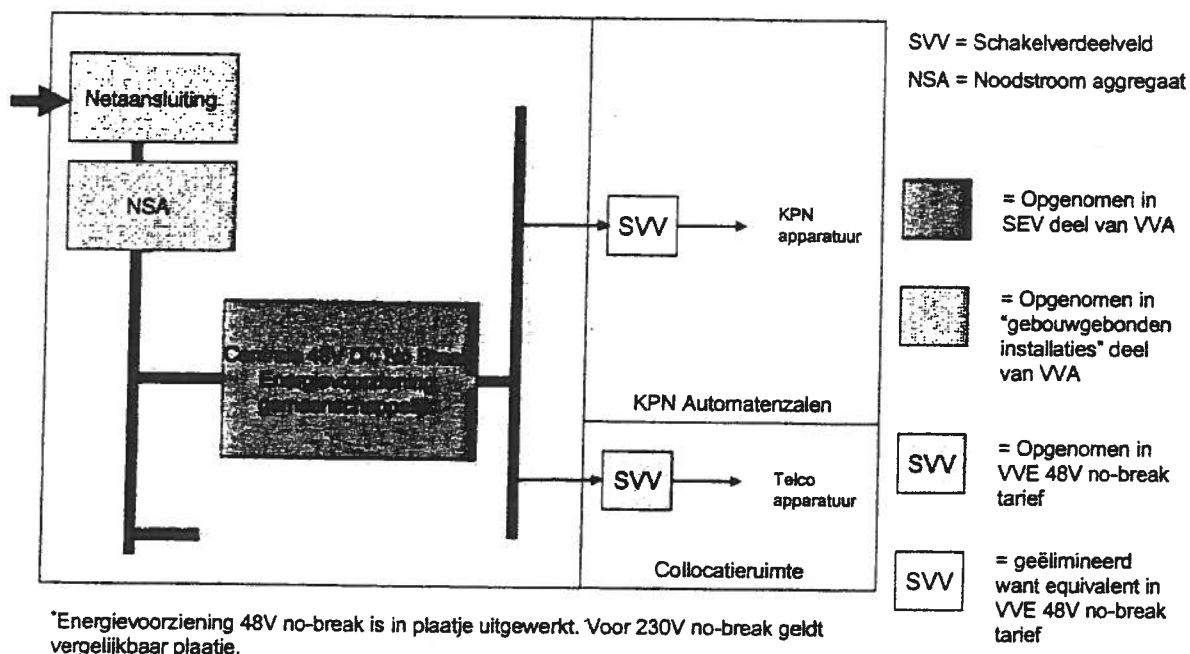
1. Stroomgebruik

Naast een vergoeding voor de installaties betalen DSL partijen een periodieke vergoeding voor stroomgebruik. Het voorschotbedrag is in 2002 vastgesteld op [redacted] per DSL lijn (volledig of gedeeltelijk ontbundeld) per jaar. In de kosten die verantwoord zijn in annex 23b van de EDC rapportage zijn geen kosten voor energiegebruik opgenomen daar deze worden vergoed middels het stroomtarief.

2. Elementen VVE stroomvoorziening

De DSL partijen betalen initieel een vergoeding voor een 48V no-break voorziening. In de periode 2003-2004 bedroeg die vergoeding [redacted] onder het overgangsregime [redacted]. De voorziening is optioneel en laat marktpartijen de keuze om haar apparatuur aan te sluiten op 48 Volt DC of 230 Volt AC. In de praktijk nemen DSL partijen de 48V no-break voorziening altijd af. In figuur 1 zijn schematisch de elementen weergegeven die nodig zijn voor de levering van de stroomvoorziening (SVV = schakelverdeelveld). Voor 48V no-break betreft dit de CVK (centrale verdeelkast), waarvan er minimaal één per collocatieruimte wordt geplaatst en een DP (distributieganeel) per Telco. Ook de bekabeling naar deze elementen (Kab kabels) maken onderdeel uit van de VVE. Voor 230V betreft het de elementen MVK (modulaire verdeelkast) per collocatieruimte en een VK (verdeelkast) per telco, wederom inclusief bekabeling.

De kosten voor deze elementen worden in de boekhouding reeds afgezonderd zodat deze niet op de SEV rekeningen geactiveerd worden. In de EDC rapportage worden deze kosten op totaalniveau verantwoord in annex 23a (Kosten levering MDF Collocatie en B/D kabels).



Figuur 1: Schematisch overzicht stroomvoorziening

3. Elementen SEV component van de huisvestingskosten

Deze gemeenschappelijke elementen hebben voor het overgrote deel betrekking op de elementen gelijkrichter (glr), accu en SVK (stroom verdeelkast). De gelijkrichter is nodig om wisselstroom (AC)(230V) om te zetten in gelijkstroom (DC) (48V). De accu's verzorgen back up voor 48V DC bij uitval van de openbare stroomvoorziening. De SVK is een verdeelkast die bij de gelijkrichter is geplaatst en die de distributie verzorgt van 48V door het gebouw.

Conclusie: er zit geen overlap in de drie tariefelementen die de kosten voor stroomgebruik en stroomvoorziening dekken.

Gezamenlijke kosten en Huisvestingskosten

VRAAG:

Tijdens de ronde tafel bijeenkomst op 1 december jl. rees de vraag wat de kostenbestanddelen zijn van de post Gezamenlijke kosten uit het OPTA besluit van maart 2006 en de posten Organisatiekosten besturing SU TG en Besturing en ondersteuning OVN in annex 23b van de EDC rapportage.

ANTWOORD:

1. Gezamenlijke kosten

De gezamenlijke kosten betreffen de kosten van de organisatie-eenheid BU-Carriers Services. Deze BU is verantwoordelijk voor de Marketing en Sales van de collocatie dienstverlening. Het betreft hier alle activiteiten die nodig zijn om de collocatieproducten extern te verkopen zoals onder andere:

- Product management: Resultaat verantwoordelijk voor de MDF collocatie dienstverlening, vertaling van de klantwens naar productspecificatie, innovatie van het productportfolio, regelgevingsissues etc.
- Billing: Het factureren en incasseren van de MDF Collocatie dienstverlening.
- Sales: Accountmanagers die verantwoordelijk zijn voor de verkoop en het klantcontact.
- Sales support ondersteuning Account manager
- Contract mangement verantwoordelijk voor contract beheer
- Management en ondersteuning ten behoeve van de marketing en sales processen.

2. Organisatiekosten SU-TG

De afdeling SU-TG (Service unit technische gebouwen) is verantwoordelijk voor de technische huisvesting van KPN. Deze afdeling bestuurt de operatiën (de "fabriek") van technische huisvesting. In de post organisatiekosten SU-TG zitten met name FTE kosten ten behoeve van:

- Voorraadmanagement en levering: deze afdelingen dragen zorg voor aanwezigheid van voldoende ruimte, koelcapaciteit, energievoorziening etc. om aan de vraag van KPN en Telco's te voldoen. Bij dreigend tekort aan capaciteit ondernemen zij actie voor capaciteitsuitbreiding.
- Service en performance management: integraal beheer van gebouwen en installaties, bewaking, beveiliging, toegangsverlening, administratief beheer, behandeling meldingen, verzoeking en alarmering.
- Competence management: proces- en systeem management, formulebeheer en implementatie, contractbeheer en mantelovereenkomsten, projectmanagement en consultancy, beheer van bedrijfsvoeringssystemen.

3. Besturing/ondersteuning OVN

De post besturing/ondersteuning OVN (Operator Vaste Net) bestaat onder meer uit:

- De kosten die binnen OVN worden gemaakt voor de aansturing van SU-TG worden toegewezen aan SU-TG. SU-TG is namelijk een onderdeel van OVN.
- De uren die door SU-TG medewerkers geschreven worden op activiteiten als werkoverleg, verlof, ziekte, reistijd etc. worden op deze post verantwoord.

Conclusie: Daar het bij gezamenlijke kosten en huisvestingskosten verschillende afdelingen betreft zit er geen overlap in deze kostenposten.

Productie 15



Bijlage 2.

A11

Koninklijke KPN
KPN Carrier Services
T.a.v. Dhr. J. Gustafsson
Maaaplein 7
2516 CK Den Haag

Betreft
Huurprijzen collocatie
Telefoon
030-2524500

Onze referentie
L676
Contactpersoon
Stijn van der Meer

Datum
7 januari 2003
E-mail
smeer@dtz.nl

Geachte heer Gustafsson,

In vervolg op ons onderhoud van 28 november 2002 ontvangt u hierbij onze visie ten aanzien van de huurprijzen van collocaties.

Zoals u heeft uiteengezet, heeft de Onafhankelijke Post en Telecommunicatie Autoriteit (OPTA) onlangs een besluit genomen over de vergoedingen die KPN mag vragen aan haar afnemers van zogenaamde collocatiediensten. Deze collocatie bestaat eruit dat de klant een aantal kastposities kan afnemen in een geconditioneerde ruimte in de KPN Centrale. In de ruimte die wordt aangeboden zijn door KPN een groot aantal specifieke voorzieningen aangebracht en daarnaast wordt zorggedragen voor een aantal overige zaken waaronder ondermeer bevoeligen. De OPTA is van mening dat voor de collocatiediensten een huurprijs gevraagd mag worden van EUR 46,- per vierkante meter per jaar vermeerderd met een service opslag van 5-10%. Aangezien de OPTA mede tot deze huurprijs is gekomen op basis van ons jaarlijkse rapport 'Cijfers in Perspectief', heeft u zich tot ons gewend met de vraag of wij de mening van de OPTA delen dat voor een dergelijke collocatie een huurprijs van EUR 46,- vermeerderd met een service opslag van 5-10% gevraagd mag worden.

De door de OPTA gehanteerde huurprijs is gebaseerd op de gangbare huurprijs die voor bedrijfsruimte gevraagd wordt zoals vermeld in ons rapport 'Cijfers in Perspectief'. Hoewel huurprijzen van bedrijfsruimten variëren afhankelijk van de regio, leeftijd, maatvoering,

Research, Euclideslaan 253 - 3584 BV, Postbus/PO Box 85064 - 3508 AB Utrecht,
Tel +31 (0)30 2 524 500, Fax +31 (0)30 2 310 144, Internet: www.dtz.nl, E-mail: research@dtz.nl

Amsterdam Arnhem Breda Den Haag Eindhoven Enschede Groningen Heerlen Heteren Heteren Noord-Holland Rotterdam Utrecht Zwolle

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van rechtspersonen met beperkte aansprakelijkheid. Handelsregister KPN is de enige optica-instelling met alle werkzaamheden. DTZ Zadelhoff v.o.f. shall be deemed to be the sole principal for any and all purposes connected with the business of the partnership. The partners and all working there is limited in the amount payable under the professional liability insurance in the case of a claim. All data and information is gathered and intended solely for the use of the addressee. All details have been carefully compiled and in our opinion, come from a reliable source. We can not, however, accept any liability in respect of the accuracy of the information.



Vervolgbrief aan : Koninklijke KPN
 Onze referentie : L676
 Datum : 7 januari 2003

2/3

oppervlakte, staat van onderhoud en gebouwspecifieke kenmerken kan over het algemeen gesteld worden dat de gangbare huurprijs voor bedrijfsruimte in Nederland tussen de EUR 45,- en EUR 55,- per vierkante meter per jaar ligt. Dit betreft nadrukkelijk een huurprijs exclusief servicekosten en huurderspecifieke voorzieningen. Voor een dergelijke huur kan een kale bedrijfshal worden gehuurd welke doorgaans bestaat uit skeletbouw met beplating en een betonnen vloer. De gangbare huurtermijn voor bedrijfsruimten is vijf jaar met een optie voor nog eens 5 jaar. Indien het pand zeer specifiek is wordt vanuit de eigenaar / belegger veelal een langere huurperiode gewenst.

De collocatie kan worden omschreven als een technische ruimte, maar deze hoeft niet in een bedrijfshal gevestigd te zijn. In een groot aantal gevallen bevinden de collocaties van KPN zich in kantoorpanden, waarvoor geheel andere prijzen gelden. Daarnaast kan gesteld worden dat de duur van de huurcontracten en de afname eenheden van de KPN collocaties afwijken van wat doorgaans gebruikelijk is. Ook om deze reden zullen andere prijzen gelden. Zo is de gangbare huurtermijn voor kantoorruimten vijf jaar met een optie voor nog eens vijf jaar.

DTZ Zadelhoff is derhalve van mening dat een huurprijs van 46,- per vierkante meter te vermeerderen met 5-10% service opslag, zoals vastgesteld door de OPTA, geen reële huurprijs is voor de collocaties van KPN. Er kan worden gesteld dat de ruimten die door KPN worden aangeboden in alle gevallen zeer specifieke ruimten betreffen waarmee de gangbare huurprijzen voor bedrijfsruimten en voor kantoorruimten geen houvast bieden. In alle gevallen zal de huurprijs van een collocatie zoals omschreven door KPN boven die van de gangbare huurprijzen van bedrijfsruimten en kantoorpanden liggen. Ons inziens zal de huur voor een collocatie uit de reguliere huur van het betreffende pand dienen te bestaan met een opslag voor de geboden voorzieningen en faciliteiten.

Rechtbank Rotterdam
 Sector Bestuursrecht

11 JUN 2003

Ingekomen

Amsterdam Arnhem Brussel Den Haag Eindhoven Groningen 's Hertogenbosch The Hague Rotterdam Utrecht Zwolle

De afzender aanvaardt aansprakelijkheid in het kader van het beroepsaansprakelijkheidsverzekering, waarbij het bedrag van de aansprakelijkheid is vastgesteld op EUR 100.000,-. De afzender aanvaardt aansprakelijkheid in het kader van het beroepsaansprakelijkheidsverzekering, waarbij het bedrag van de aansprakelijkheid is vastgesteld op EUR 100.000,-. De afzender aanvaardt aansprakelijkheid in het kader van het beroepsaansprakelijkheidsverzekering, waarbij het bedrag van de aansprakelijkheid is vastgesteld op EUR 100.000,-.

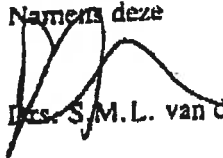


Vervolgbrief aan : Koninklijke KPN
Onze referentie : L676
Datum : 7 januari 2003

3/3

Ervan uitgaande u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben wensen wij u veel succes met het verdere verloop van deze discussie.

Met vriendelijke groet,
DTZ Zadelhoff
Namens deze


Drs. S.M.L. van der Meer

Aankomende Antillen Breda Den Haag Eindhoven Enschede Groningen Hilversum/Busch Maastricht Rotterdam Utrecht Zwolle

De aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Any liability shall be limited to the amount which is paid out under the professional liability policy in the matter concerned. Alle data die verspreid worden is geheel vrijblijvend en onafhankelijk van de afzender. The creation van de inhoud ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. All information supplied by us is supplied without any obligation on our part and is intended solely for the use of the addressee. All details have been carefully checked and in our opinion, correct from a reliable source. We cannot, however, accept any liability in respect of the accuracy of the information.

Productie 16

Muselaers, Niels

Van: IJskes, Esther
Verzonden: dinsdag 27 februari 2007 12:04
Aan: IJskes, Esther; 'randolf.nijsse@kpn.com'; 'victor.dejonge@kpn.com';
'frank.fleuren@kpn.com'
CC: Muselaers, Niels; Zee, Tim
Onderwerp: RE: afspraak donderdag
Bijlagen: memo voor KPN 2006-03-01.doc

Randolf,

Bijgaand een memo ter voorbereiding van het gesprek van komende donderdag.

Groet,
Esther

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: IJskes, Esther
Verzonden: maandag 26 februari 2007 11:42
Aan: 'randolf.nijsse@kpn.com'; victor.dejonge@kpn.com; frank.fleuren@kpn.com
CC: Muselaers, Niels; Zee, Tim
Onderwerp: afspraak donderdag

Randolf,

Ik heb de afspraak van donderdag ingepland vanaf 15.00 (Tim moet om 16.30 weg).

Groet,
Esther

Memo

Bezoekadres
Zurichtoren
Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag

Aan KPN Van OPTA
Cc. Doorkiesnummer

Datum 27 februari 2007
Onderwerp voorbereiding herberekeningsverzoek huisvesting co-locatie
Bijlage(n)

Deze notitie is een aanzet voor het herberekeningsverzoek. Doel is vast te stellen op welke punten fundamentele meningsverschillen bestaan, en op welke punten nog praktische uitwerkingen nodig zijn.

In dit memo gaat OPTA ervan uit dat de tarieven gebaseerd worden op de ex-post EDC-kostprijzen, met gebruikmaking van de originating WACC's. Marktpartijen hebben tegen dit uitgangspunt hun bedenkingen ingebracht, en hebben een aantal suggesties gedaan. Deze heeft OPTA nog in overweging.

1 Footprintfactor en leegstand

OPTA staat op het standpunt dat leegstand, zowel buiten als binnen de co-locatieruimte, voor rekening van KPN dient te komen. KPN heeft de kostprijscalculatie in annex 23B van 27 november 2006 die bij de ronde tafel bijeenkomst aan de orde is geweest, conform dit uitgangspunt uitgevoerd. Nadien heeft KPN alternatieve berekeningen gepresenteerd. KPN heeft telefonisch aangegeven zich zorgen te maken over leegloop op centrales als KPN zelf naar de subloop gaat en de gevolgen die dit zal hebben voor de dekking van kosten van deze centrales. Vraag is hoe hiermee om te gaan. OPTA krijgt graag nadere toelichting van KPN over de precieze zorgen van KPN.

Indien KPN het standpunt van OPTA met betrekking tot leegstand kan accepteren, is de vervolgvraag op welke wijze de footprintfactor precies berekend dient te worden. In de optiek van OPTA kan hierbij gekozen worden voor twee berekeningsmethodieken:

- 1) De eerste mogelijkheid is dat men in een co-locatieruimte een denkbeeldige lijn trekt tussen de gefactureerde (afgenomen) footprints en de ruimte ingenomen door vrije voorraad en mogelijk te bouwen voorraad. De gefactureerde ruimte deelt men vervolgens door het aantal gefactureerde footprints (zie afbeelding 1 in de bijlage). Probleem bij deze benadering is dat er geen registratie is van de oppervlakte van de gefactureerde ruimte en deze gegevens moeilijk te construeren zijn.
- 2) Bij de tweede benadering gebruikt men de oppervlakte van de computervloer als uitgangspunt. De oppervlakte van de computervloer deelt men door het aantal gefactureerde footprints plus het aantal vrije footprints plus het aantal mogelijk te bouwen footprints (zie afbeelding 2 in de bijlage). Het probleem bij deze tweede benadering is dat er wel een registratie van de totale oppervlakten de co-locatieruimten is, maar dat in deze ruimten niet altijd volledig een computervloer gelegd is.

Memo

Een tweede probleem is dat het aantal vrije en mogelijk nog te bouwen footprints voor apparaat-kasten wel uit de administraties blijkt, maar dat het aantal vrije of mogelijk nog te bouwen footprints voor SIP-kasten niet (altijd) geadministreerd is.

Deze problemen kunnen opgelost worden door op basis van alle plattegronden de oppervlakte van de computervloeren en het aantal ingetekende mogelijk te bouwen SIP-kasten vast te stellen en de dataset hiervoor te corrigeren. KPN heeft aangegeven dat de afwijking tussen computer-vloer-oppervlak en totaal oppervlak in de range van [REDACTED] (steekproef van 25 locaties en de 23 grootste locaties). Verder heeft OPTA op basis van deze twee steekproeven berekend dat telling van de mogelijk nog te bouwen SIP-kasten leidt tot ongeveer [REDACTED] meer footprints.¹

Graag overleg over:

- de uitgangspunten (omgaan met leegstand)
- de precieze berekeningsmethodiek en de betrouwbaarheid daarvan.

2 EDC2008

KPN is in vragenbrief 9 de vraag gesteld hoe zij de sterke toename in voorspelde operationele kosten in de periode 2006-2008 voorklaren. In het antwoord geeft KPN aan dat de stijging wordt verklaard door de verwachte stijging in energiekosten, lokale lasten en personeelskosten.

De operationele kosten van energieverbruik worden via een apart verbruikstarief in rekening gebracht en maken dus geen deel uit van het tarief voor huisvesting co-locatie. Omdat het WPC-model geen onderverdeling kent van de post SUTG OPEX heeft KPN de aanname gemaakt dat de procentuele onderverdeling van de SUTG OPEX over de diverse OPEX categorieën gelijk zal blijven tussen 2004 en 2008.

Zoals ook aangegeven in vragenbrief 9 constateert OPTA dat operationele kosten over de periode 2000-2005 voortdurend dalen. Van de elektriciteitskosten kan echter aangenomen worden dat deze over deze periode zeer sterk stijgen. Uit de dataoplevering van 29 september 2006 blijkt bijvoorbeeld dat de kosten voor verlichting, verwarming en water in de periode 2003-2005 stijgen van [REDACTED] per vierkante meter in 2003 naar [REDACTED] in 2005. Het aandeel van de elektriciteitskosten in de totale OPEX zal hierdoor in de periode 2004-2008 flink toenemen (zie afbeelding A). Dit maakt de aanname dat de procentuele onderverdeling van de SUTG OPEX over de diverse OPEX categorieën gelijk zal blijven tussen 2004 en 2008 zeer onrealistisch.

¹ NB. De steekproef van 25 locaties van 14 december 2006 is representatief; de steekproef van 23 locaties met footprintfactoren >3 is dat niet.

Memo

Afbeelding A

Ontwikkeling OPEX en elektriciteitskosten (€)

OPTA vindt dat, wanneer KPN niet in staat blijkt te zijn om de ontwikkeling van de verschillende OPEX categorieën afzonderlijk in te schatten, in dat geval de methode van lineaire extrapolatie een goed alternatief biedt. Wanneer KPN wel in staat blijkt te zijn de ontwikkeling van de operationele kosten onder te verdelen in ontwikkelingen van verschillende categorieën, dan kunnen op deze wijze de elektriciteitskosten uit de OPEX verwijderd worden. In dat geval zal echter voor alle afzonderlijke OPEX-posten een voorspelling gegeven moeten worden van de te verwachten prijsontwikkeling voor de periode 2004-2008. Bovendien dienen deze voorspellingen beargumenteerd worden.

3 SEV

Wat betreft de kosten van SEV heeft OPTA nog in overweging in hoeverre deze kosten deel uit mogen maken van de kostprijs voor huisvesting co-locatie en bij marktpartijen in rekening gebracht mogen worden. Voor zover OPTA zal besluiten dat deze kosten toelaatbaar zijn, zal zij deze kosten als volgt behandelen:

- er dient een aparte kostprijs per MDF-lijn berekend te worden voor de afschrijvingen en vermogenskosten van de SEV; deze dienst dient als optioneel geclassificeerd te worden en het tarief kan alleen in rekening gebracht worden als een telco in een centralegebouw 48V no break of 230V monitored supply heeft afgenomen.
- de kosten van 48V no break en van 230V monitored supply kunnen in één kostprijsberekening verwerkt worden; deze hoeven dus niet gesplitst te worden

Memo

- de operationele kosten van de SEV hoeven niet uit de vierkante meterprijs verwijderd te worden.

Deze berekeningssystematiek ligt in lijn met eerdere berekeningen. Graag bevestiging dat KPN deze berekeningssystematiek accepteert.

4 Overige onderwerpen

De volgende onderwerpen verdienen nog aandacht:

- toelaatbaarheid van de SEV
- koperlijnen (zie vraag over email)

Als er andere onderwerpen zijn waarover nog gesproken dient te worden, dan graag melden.

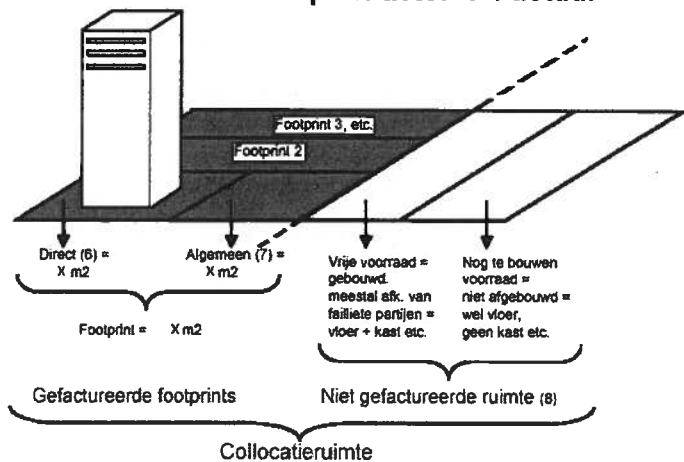
Memo

Bijlage: de footprintfactor

De twee methoden kunnen geïllustreerd worden aan de hand van de afbeelding van die KPN heeft opgenomen in de presentatie die is getoond op de ronde tafel bijeenkomst van 1 december 2006.

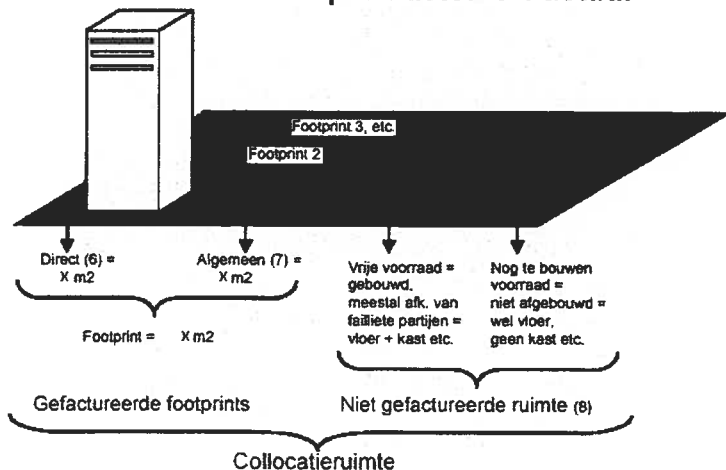
Bij de eerste methode wordt de gefactureerde ruimte (rood aangegeven) gedeeld door het aantal gefactureerde footprints.

Collocatieruimte → Footprintfactor → Factuur



Bij de tweede methode wordt de oppervlakte van de computervloer gedeeld door het aantal gefactureerde footprints plus het aantal vrije footprints plus het aantal mogelijk te bouwen footprints.

Collocatieruimte → Footprintfactor → Factuur



Productie 17

PER FAX: 070 315 3501 EN AANGETEKEND M.H.R.
Onafhankelijke Post en Telecommunicatie Autoriteit
t.a.v. Mevrouw drs. C.M.I. Cramer
Postbus 90240
2509 LK DEN HAAG

Brinkhof

ADVOCATEN

datum	5 december 2008	van	P. Burger
uw ref.		telefoon	+31 20 30 53 231
onze ref.	PB/ns/20070006/294161	fax	+31 20 30 53 241
betreft	Periodieke co-locatie huisvestingstarieven / WPC	e-mail	patrick.burger@brinkhof.com

Geachte mevrouw Cramer,

Bij uw College zijn thans in voorbereiding een aantal procedures waarmee de huurtarieven voor collocatie voor het verleden alsnog zullen worden vastgesteld. Het betreft:

- de conceptbeslissing op bezwaar in de geschilprocedure Versapoint / KPN;
- de conceptbeslissing op bezwaar tegen het EDC6-besluit van 5 september 2003;
- het ontwerp WPC besluit van 13 augustus 2008

Bijgaand stuur ik u in het kader van voornoemde procedures namens de Associatie van Competitieve Telecom Providers alsmede namens VersaPoint N.V. (hierna: partijen) in het kader van voornoemde procedure een publicatie van uw College waar Tele2 recentelijk in het kader van een EDC/WOB-procedure de beschikking over heeft gekregen. Het betreft een verslag van een bijeenkomst tussen OPTA en KPN op 14 november 2004. Uit dit verslag volgt dat KPN en OPTA het er in 2004 over eens waren dat de SEV-kosten gedekt worden door de eenmalige tarieven voor elektriciteit. Partijen hebben dan ook in voornoemde procedures telkenmale aangevoerd dat die SEV-kosten derhalve niet in de huurtarieven voor collocatie mogen worden versleuteld. Uit de gepubliceerde conceptbesluiten blijkt dat OPTA voornemens is deze grief af te wijzen en versleuteling in de huurtarieven wel toe te staan. Bijgaand document van nota bene OPTA zelf toont aan dat dit ten onrechte zou zijn. Partijen verzoeken uw College dan ook de inhoud van dit document mee te nemen in de definitieve besluitvorming in bovengenoemde procedures.

Hoogachtend,


P. Burger

Cc: Mr. T.H.T.W. Zee, OPTA

Bijlage

Alle diensten en andere werkzaamheden worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met de maatschap Brinkhof. Deze maatschap bestaat uit rechtspersonen en is gevestigd in Amsterdam. De algemene voorwaarden van Brinkhof maken deel uit van de overeenkomst. Deze voorwaarden, waarin een aansprakelijkheidsbeperking, de toepasselijkheid van Nederlands recht en de exclusieve bevoegdheid van de Nederlandse rechter zijn bedongen, worden op verzoek kosteloos toegezonden en zijn eveneens te vinden op www.brinkhof.com.

Verlag van de bijeenkomst OPTA – KPN

14 mei 2004

Aanwezig:

OPTA:

Elbert Jan van Veldhuizen

Evert-Jan Hummelen

Martijn Meijers

KPN:

Jan Willem ter Steege

Chris Schut

Jeroen Burcksen

Introductie

In het kader van de besprekingen over het overgangsregime is de vraag opgekomen of er bij de uitbreiding van het portfolio van KPN met de zogenaamde mini configuratie tevens behoefte is aan een kleinere stroomvoorziening voor een dergelijke configuratie. De vraag is tevens wat de gevolgen van een dergelijke kleinere stroomvoorziening zouden zijn voor de tariefstelling van de 48V No break voorziening en de 230 V voorziening. Verder bleek er in de gesprekken tussen OPTA en KPN een verschil van inzicht te bestaan met de betrekking tot de vraag of de eenmalige tarieven voor de diverse stroomvoorzieningen (230 V AC monitored supply en 48 V DC No break) zoals ze zijn vastgesteld in de beslissing op bezwaar inzake de eenmalige vergoedingen voor MDF Collocatie (hierna: "BabyXL besluit") nu betrekking hebben op voorzieningen die 63A leveren dan wel 125 A. Voor de beantwoording van deze twee vragen is deze speciale expert sessie gepland.

Schaalbaarheid Stroomvoorziening

KPN geeft aan dat de eenmalige tarieven voor de stroomvoorzieningen uitsluitend bedoeld zijn ter dekking van de kosten die KPN gemaakt heeft (en nu nog maakt) voor de uitbreiding van de algemene stroomvoorziening in centralegebouwen om Collocatie mogelijk te maken. Alle kosten die KPN maakt voor de daadwerkelijke stroomvoorziening voor een configuratie worden geacht te zijn opgenomen in de prijs voor een dergelijke configuratie. OPTA geeft aan dat dit inderdaad zo is.

KPN vraagt OPTA uiteen te zetten hoe in dat geval een kleinere stroomvoorziening een neerwaarts effect zou kunnen hebben op de eenmalige tarieven die dienen ter dekking van de uitbreiding van de algemene stroomvoorziening. OPTA legt uit dat hier de veronderstelling aan ten grondslag ligt dat de huidige situatie met betrekking tot de stroomvoorziening in de centrales vergelijkbaar is met de situatie op het moment dat KPN

—
begon met het mogelijk maken van collocatie ten behoeve van MDF Access. Dat wil zeggen dat verondersteld wordt dat de kans dat een stroomvoorziening in een centrale moet worden uitgebreid om een mini configuratie van stroom te kunnen voorzien op dit moment net zo groot is als de kans dat de stroomvoorziening diende te worden uitgebreid toen de eerste collocatieruimten werden ingericht.

In dat geval is het logischer een kleinere stroomvoorziening te leveren, zodat de kans dat de centrale stroomvoorziening moet worden uitgebreid verminderd wordt. De stroomvoorziening in een centrale is over het algemeen ruim(er) gedimensioneerd, zodat een kleinere stroomvoorziening minder snel tot een uitbreiding hoeft te leiden.

KPN beaamt dat wanneer deze veronderstelling als uitgangspunt wordt genomen kleinere stroomvoorzieningen minder snel tot uitbreidingen zullen leiden. Echter, deze veronderstelling strookt niet met de werkelijke situatie. KPN heeft in veel centrales de stroomvoorziening reeds uitgebreid met het oog op de komst van één of meerdere telcos die een halve of hele configuratie afnemen die maximaal 125A aan stroom kán vragen. Er is vanuit het oogpunt van kostenefficiëntie voor gekozen om, indien nodig, de stroomvoorziening in een centrale in één keer uit te breiden om het verwachte aantal configuraties van stroom te voorzien. Nu, achteraf, kleinere stroomvoorzieningen leveren voor mini configuraties heeft geen effect meer op de (reeds gemaakte) kosten voor de uitbreiding. Voor centrales waar nog geen collocatie mogelijk is (en waar de centrale stroomvoorziening nog niet is uitgebreid) kan een kleinere stroomvoorziening wel tot besparing van kosten leiden omdat minder snel de maximale capaciteit zal worden bereikt.

OPTA stelt dat hier tegenover staat dat door het aanbieden van de mini configuratie ook positieve effecten kunnen ontstaan ten aanzien van het terugverdienen van die (reeds gemaakte) kosten. Ten eerste is het mogelijk dat partijen nu wél een configuratie afnemen die dat anders niet zouden hebben gedaan. Ten tweede is het mogelijk dat twee of meer partijen een mini configuratie afnemen tegenover één geplande halve of hele configuratie.

KPN merkt verder op dat zij de voorzitter van het FIST heeft gevraagd om op zeer korte termijn een bijeenkomst te organiseren waarin KPN haar aanbod van de mini configuratie kan toelichten. Daarin zal KPN de marktpartijen o.a vragen welke stroomvoorziening zij wensen af te nemen bij een dergelijke mini configuratie. Daarnaast is het de vraag of een kleinere stroomvoorziening (b.v. 35 A) een substantiële daling in het tarief teweeg zal brengen. Naar de mening van KPN zullen veel marktpartijen aangeven dat zij een stroomvoorziening die 63A aankan willen afnemen, aangezien de apparatuur die in de mini configuratie gebruikt zal worden dit kán vragen. KPN stelt dan ook voor om deze bespreking af te wachten en, afhankelijk van de uitkomst, verder te praten met OPTA. OPTA beaamt dat wanneer de marktpartijen in het FIST aangeven een 63A stroomvoorziening te willen afnemen deze discussie verder niet zinvol is. Ook OPTA lijkt het logisch deze bijeenkomst eerst af te wachten, maar stelt wel voor dat KPN daar een waarde van 35A als uitgangspunt voor de stroomdiscussie gebruikt.

Afgesproken wordt derhalve dat alvorens nader in te gaan wat de effecten op het tarief zouden zijn van een kleinere stroomvoorziening eerst wordt geïnventariseerd of er in de markt überhaupt behoefte bestaat aan een kleinere stroomvoorziening voor de mini configuratie

Stroomvoorziening 125A versus 63A

OPTA zet uiteen dat de berekeningswijze van de bijdrage aan de uitbreiding van de centrale stroomvoorziening tot stand is gekomen in een tijd dat er binnen het MDF collocatieportfolio nog geen sprake was van onderscheid tussen hele en halve configuraties. Dit houdt in dat in de berekeningswijze in het BabyXL besluit elke configuratie evenveel dient bij te dragen aan de dekking kosten van de uitbreiding van de centrale stroomvoorziening. OPTA ging er echter wel vanuit dat in de praktijk een stroomvoorziening geleverd werd die 125A aankon. KPN legt uit dat met de Telco overeenstemming is dat bij een halve configuratie een stroomvoorziening van 63A wordt geleverd. De uitleg van OPTA van de systematiek voor dit tarief in het BabyXL besluit leidt bij KPN tot de conclusie dat KPN dus ten onrechte het tarief van EUR 6.249 uit het BabyXL besluit voor een 48 V No Break voorziening nogmaals in rekening heeft gebracht indien een Telco voor een bestaande configuratie de stroomvoorziening wenste uit te breiden van 63A naar 125A. KPN zal e.e.a uitzoeken en waar nodig corrigeren / crediteren. Ook in de toekomst zal KPN bij de levering van een configuratie slechts eenmaal (ongeacht het aantal ampères van de stroomvoorziening) het nieuwe tarief in rekening brengen. OPTA en KPN zijn het er over eens dat moet worden voorkomen dat Telcos voor bestaande configuraties uitbreiding van 63A naar 125A zullen vragen, terwijl de Telco deze uitbreiding niet nodig heeft.