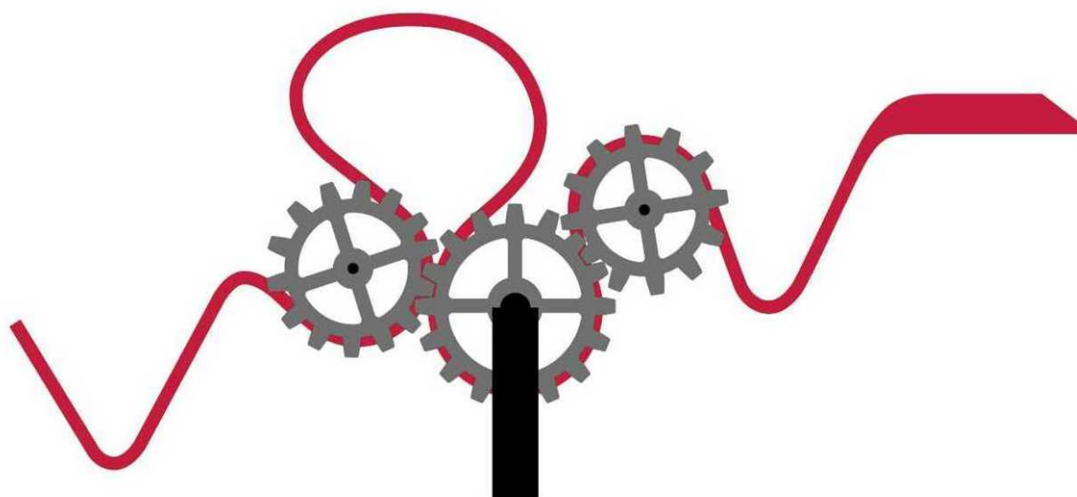


Jaarverslag en jaarrekening 2021

IPP Haaglanden



maart 2022

Inhoud

1. Voorwoord	3
2. Jaarverslag.....	4
2.1 Programma algemeen bestuur	5
Tabel 1 Bestuurs- en beheerskosten.....	5
2.1.1 Stichting Kennisalliantie bedrijventerreinen Nederland (SKBN).....	5
Tabel 2	6
2.2 Programma ontwikkeling en uitgifte nieuwe werklocaties	7
2.2.1 Bedrijventerrein Wateringse Veld (Kavel 100)	7
2.2.2 Businesspark Hoornwijck (N-kavel)	9
Tabel 3 Baten en lasten programma ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties.....	9
2.3 Programma herstructurering werklocaties	10
Tabel 4 Baten en lasten programma herstructurering werklocaties	11
2.4 Algemene dekkingsmiddelen.....	11
3.1 Weerstandsvermogen en risicobeheersing.....	11
3.1.1 Beleid.....	11
3.1.2 Beschikbare weerstandscapaciteit.....	12
3.1.3 Risico's	12
3.1.4 Financiële kengetallen.....	17
3.2 Onderhoud kapitaalgoederen.....	18
3.3 Bedrijfsvoering	19
Organisatie en werkwijze	19
3.4 Verbonden partijen.....	19
3.5 Grondbeleid.....	19
3.5.1 Verwerving.....	20
3.5.2 Uitgifte	20
3.5.3 Grondprijzen	20
3.5.4 Grondexploitaties	20
3.6 Lokale heffingen	20
3.7.1 Risicobeheer.....	21
3.7.2 Liquiditeitsbeheer.....	21
4. Jaarrekening.....	22
4.1 Balans – tabel 11	23
4.2 Programmarekening 2021- tabel 12.....	24
4.3 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	26
4.3.2 Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening.....	26
4.4 Toelichting op de balans.....	28
4.5 Toelichting op de reserves.....	33

4.5.1 Algemene reserves	33
4.5.2 Bestemmingsreserves	33
4.5.3 Niet uit de balans blijvende verplichtingen.....	34
4.5.4 Vennootschapsbelastingplicht	34
4.6 Toelichting op de programmarekening 2021	34
4.7 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen over 2021	40
4.8 WNT-toelichting.....	41
4.9 Toelichting verschillen tussen de programmarekening 2021 en de begroting 2021	43
5. Overzicht van incidentele baten en lasten	45
Bijlage 1 – Tabel 33	47
Bijlage 2 Aanvullende informatie ingevolge de BBV jaarrekening 2021	48

1. Voorwoord

Voor u liggen het jaarverslag en de jaarrekening 2021 van het IPP Haaglanden. Het opstellen van de jaarrekening is niet alleen het moment om financieel gezien terug te kijken, maar ook om verslag te doen van onze werkzaamheden en de activiteiten in 2021.

2021 is voor IPP Haaglanden een goed en productief jaar geweest, waarin we veel nieuwe activiteiten hebben opgepakt en verkopen tot stand hebben gebracht. Dit alles droeg bij aan de rol die wij voor Den Haag en Rijswijk kunnen vervullen op het gebied van ruimte voor nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid.

Centraal in 2021 stond voor ons de gebiedsgerichte aanpak van de gebieden Middengebied Plaspoelpolder in Rijswijk en Westvlietweg Den Haag. Dit zijn kanszones voor gerichte investieve herstructurering en verduurzaming. We hebben dit opgepakt in samenwerking met het lokale bedrijfsleven en de gemeenten Den Haag en Rijswijk. De aanzetten zijn veelbelovend en vernieuwend in aanpak. Ze geven aanleiding deze door te trekken naar 2022 en volgende jaren. Daarin neemt het nieuwe bestuur, dat medio 2022 aantreedt, verder besluiten.

Positief is dat de uitgifte van der herstructureringslocatie aan de Treubstraat in de Plaspoelpolder in 2021 voortvarend is verlopen. We hebben deelvelden 2 en 3 in dit gebied uitgegeven. Ook hebben we in september 2021 een koopovereenkomst gesloten voor kavel 5. We zullen locatie 1 sneller dan verwacht verkopen. De huurder van kavel 1 heeft aangegeven al in 2023 tot aankoop over te willen gaan. De planning van deze verkoop was 2024. Dit betekent dat we de herstructurering van de Treubstraat een jaar eerder afronden. Een mooi succes en goed voor dit gebied. De locatie is en wordt een sprekend voorbeeld van succesvolle herstructurering met alle regie van IPP Haaglanden – niet alleen als het gaat om de herstructurering, maar ook met gerichte (financiële) stimulering naar de gevestigde ondernemers, op het gebied van verduurzaming en mobiliteit, met elektrische laadpaalplekken als voorbeeld.

Voor de periode 2022-2026 voorzien we de verkoop en ontwikkeling van meerdere kavels: Kavel 100 Sylvain Poonsstraat, kavel N Hoornwijck, de verkoop van Cort van der Lindenstraat 18 en de verkoop van de parkeergarage aan de Handelskade in Rijswijk. Dit zal de financiële basis van IPP Haaglanden verder versterken – een positief vooruitzicht.

De jaarrekening 2021 sluit met een licht nadelig resultaat van € 0,1 miljoen. Daar kan nog bij worden vermeld dat de risico's sterk zijn afgenomen met € 1,3 miljoen. Per ultimo 2021 bedraagt de algemene reserve nagenoeg ongewijzigd 13 miljoen euro (ultimo 2020: € 13,1 miljoen). Uit de risicosimulatie in de jaarrekening blijkt dat alle risico's ruim kunnen worden afgedekt en de weerstandscapaciteit van IPP Haaglanden uitstekend is.

Wij behouden alle vertrouwen voor 2022 en volgende jaren om verdere stappen, gericht op succesvolle uitgifte, herstructurering en gebiedsontwikkeling te kunnen blijven zetten.

Jan Brugman
Directeur IPP Haaglanden

Cees Boele
Directeur IPP Haaglanden

2. Jaarverslag

2.1 Programma algemeen bestuur

In 2021 heeft het bestuur de strategische verkenning van de toekomst van IPP Haaglanden vastgesteld. Met het vaststellen van deze verkenning heeft het bestuur ook besloten twee pilots te starten rondom de gebiedsgerichte aanpak van de Westvlietweg in Den Haag en het Middengebied Plaspoelpolder in Rijswijk. We hebben resultaten van deze aanpak eind 2021 gedeeld met het bestuur. Ze geven voor het bestuur de aanleiding om te overwegen verder te gaan met de voorgestelde aanpak en mogelijk ook ruimer te investeren in deze gebieden. Dit krijgt in 2022 een vervolg met besluitvorming door het nieuw aantredende bestuur. De bestuurs- en beheerskosten zijn terug te vinden in tabel 1.

In de toelichting op de programma's vergelijken we de gerealiseerde lasten en baten vergeleken met de cijfers van 2020. Vervolgens lichten we de verschillen ten opzichte van de begroting 2021 inclusief 1 wijziging toe. Deze verschillen zijn ook terug te vinden in de programmarekening

Tabel 1 Bestuurs- en beheerskosten

Programma algemeen bestuur

Lasten	gerealiseerd 2021	geraamd 2021	gerealiseerd 2020
Bestuurskosten	72.056	78.088	99.408
Beheerskosten	332.055	259.427	359.520
Totaal lasten	404.111	337.515	458.928
Baten			
Schadevergoeding kabels en leidingen	40.000	0	0
Per saldo lasten	364.111	337.515	458.928
Doorberekende kosten aan projecten	249.416	231.198	314.296
Blijft ten laste van het programma	114.695	106.317	144.632

Bestuurskosten

De bestuurskosten bestaan uit:	gerealiseerd 2021	geraamd 2021	gerealiseerd 2020
- advieskosten	16.123	26.138	23.672
- accountantskosten, inschatting 2021	35.000	26.138	45.545
idem, afrekening 2020	5.725	0	
- vergaderkosten, representatie- onkostenvergoedingen	887	3.312	4.599
- bijdragen CBBR/SKBN	7.778	7.500	7.730
- regionale samenwerking	0	0	4.220
- acquisitiekosten	2.500	9.000	0
- verzekeringen tegen zakenschade, fraude en beroving	3.397	6.000	9.157
- overige kosten	646	0	4.485
	72.056	78.088	99.408

De werkelijke accountantskosten over 2020 waren circa € 20.000 hoger dan geraamd. Dit werd vooral veroorzaakt door de afrekening 2019 van circa € 20.000. Daarnaast zijn de kosten over 2020 met € 5.000 omhoog bijgesteld.

Beheerskosten

De beheerskosten bestaan uit:	gerealiseerd 2021	geraamd 2021	gerealiseerd 2020
- huisvestingskosten	25.375	25.375	51.932
- archiefbeheer	23.018	22.892	284.866
- burekosten directie en administratie en ondersteuning	163.620	148.620	22.722
- idem, secretariële ondersteuning	75.688	62.540	
- idem, secretariële ondersteuning (nagekomen lasten 2020)	10.326		
- idem, projectleiders	34.028		
	332.055	259.427	359.520
Totaal lasten programma algemeen bestuur	404.111	337.515	458.928

2.1.1 Stichting Kennisalliantie bedrijventerreinen Nederland (SKBN)

IPP Haaglanden is sinds 2011 aangesloten bij de Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN). In 2020 heeft de SKBN een nieuwe visie op de organisatie ontwikkeld, gericht op de prioriteit die de leden van de SKBN hebben aangegeven. We willen de aandacht nog meer richten op ruimte voor bedrijvigheid, energietransitie en kansen voor herstructurering. De SKBN is vooral een kennisorganisatie, bestaand uit de regionale en

stedelijke ontwikkelingsbedrijven op het gebied van werklocaties. Het is daarmee een belangrijke informatie- en kennisbron op het gebied van bedrijfsterreinontwikkelingen. Het doel van de SKBN is om de opgebouwde kennis door de deelnemende organisaties uit te wisselen en zo gezamenlijk nieuwe kennis te ontwikkelen. De SKBN is daarmee ook een ontmoeting met collega's, werkzaam in andere regio's van Nederland.

De SKBN heeft in 2021 een webinar georganiseerd, waarbij ook wij kennis hebben opgedaan over de aanpak van andere bedrijfsterreinen in Nederland. Die kennisdeling is waardevol als input voor e aanpak, toegevoegde waarde en werkwijze van het industrieschap. Ook hebben we deelgenomen aan het zogenaamde BT-congres, gehouden in Brainport Eindhoven: een inspirerend cluster van werken, onderwijs en innovatie.

Tabel 2

Programma's	Lasten	Baten	Saldo
<i>Algemeen Bestuur</i>			
bestuurs- en beheerskosten	404.111	40.000	-364.111
doorberekende kosten		249.416	249.416
totaal programma	404.111	289.416	-114.695

2.2 Programma ontwikkeling en uitgifte nieuwe werklocaties

Binnen het programma ontwikkeling en de uitgifte van nieuwe werklocaties hebben in 2021 diverse activiteiten plaatsgevonden, die we hieronder beschrijven. De hieraan gerelateerde kosten zijn terug te vinden in tabel 3.

2.2.1 Bedrijventerrein Wateringse Veld (Kavel 100)

Op het Wateringse Veld bezit het IPP een parkeerterrein en wegen. Het perceel ligt in het verlengde van de bestaande bebouwing aan de Sylvain Poonsstraat/Laan van Wateringse Veld.



Het IPP is voornemens het terrein te transformeren naar een hoogwaardig bedrijfsverzamelgebouw. Het bedrijfsgebouw zal ingezet worden voor kleinschalige bedrijvigheid. Dit is in lijn met de nota bedrijfshuisvestingstrategie Den Haag (RIS303177), waaruit een groot tekort aan bedrijfsruimte blijkt. In september 2021 is er een informatieavond georganiseerd voor de belanghebbenden uit de omgeving om het draagvlak in de wijk te peilen. In de bestemmingsplanprocedure zal aandacht worden besteed aan de uitkomsten van het onderzoek naar draagvlak in de wijk en een toelichting worden gegeven op de integrale belangenafweging die het IPP heeft gemaakt met betrekking tot het planvoorstel. De planning is om in het derde kwartaal 2022 de bestemmingsprocedure te hebben afgerond om vervolgens in het vierde kwartaal 2022 de kavel op de markt te brengen. De verwachting is dat de gronduitgifte in het eerste kwartaal 2023 zal plaatsvinden.



Programma:

- Kaveloppervlakte 1.842 m²
- 1.400 m² BVO-bedrijfsruimte
- 400 m² BVO-kantoor (ondersteunend)
- 30 parkeerplaatsen op eigen terrein

2.2.2 Businesspark Hoornwijck (N-kavel)

Tussen de Laan van Hoornwijck en de A13 ligt de N-kavel. Momenteel is de kavel in gebruik als ketenpark voor de Rotterdamse baan. Door de Rotterdamse baan is er een directe verbinding met de Binckhorst.



Na de realisatie van de Rotterdamse baan is op de locatie van de N-kavel de mogelijkheid om 17.478 m² vierkante meter grond uit te geven. In 2019 is duidelijk geworden dat de provincie geen grote kantorenprogramma's langs snelweglocaties wil. Wij hebben vervolgens gekeken wat de mogelijkheden zijn op de locatie en zijn uitgekomen op een mogelijk programma van:

- **Kaveloppervlakte: 17.478 m²**
- 10.000 m² bedrijfsruimte
- 5.000 m² kantoor (ondersteunend)
- 220 parkeerplaatsen op eigen terrein

In 2021 is echter op verzoek van DSO mobiliteit van de gemeente Den Haag gekeken of het mogelijk is om een P+R van 800 parkeerplaatsen te realiseren, naast het programma van IPP Haaglanden. In het onderzoek is gebleken dat het toevoegen van een P+R een onrendabele top laat zien.

Door het programma aan te vullen met de P+R is de verwachting dat de uitgifte in 2026 zal gaan plaatsvinden. Uitgaande dat de P+R in eigendom zal komen van de gemeente Den Haag zal de uitvoering van de parkeergarage Europees aanbesteed moeten worden. Doordat er nog geen dekking is voor de onrendabele top en de mogelijke Europese aanbesteding wordt de voorbereidingstijd van de planvorming verlengd.

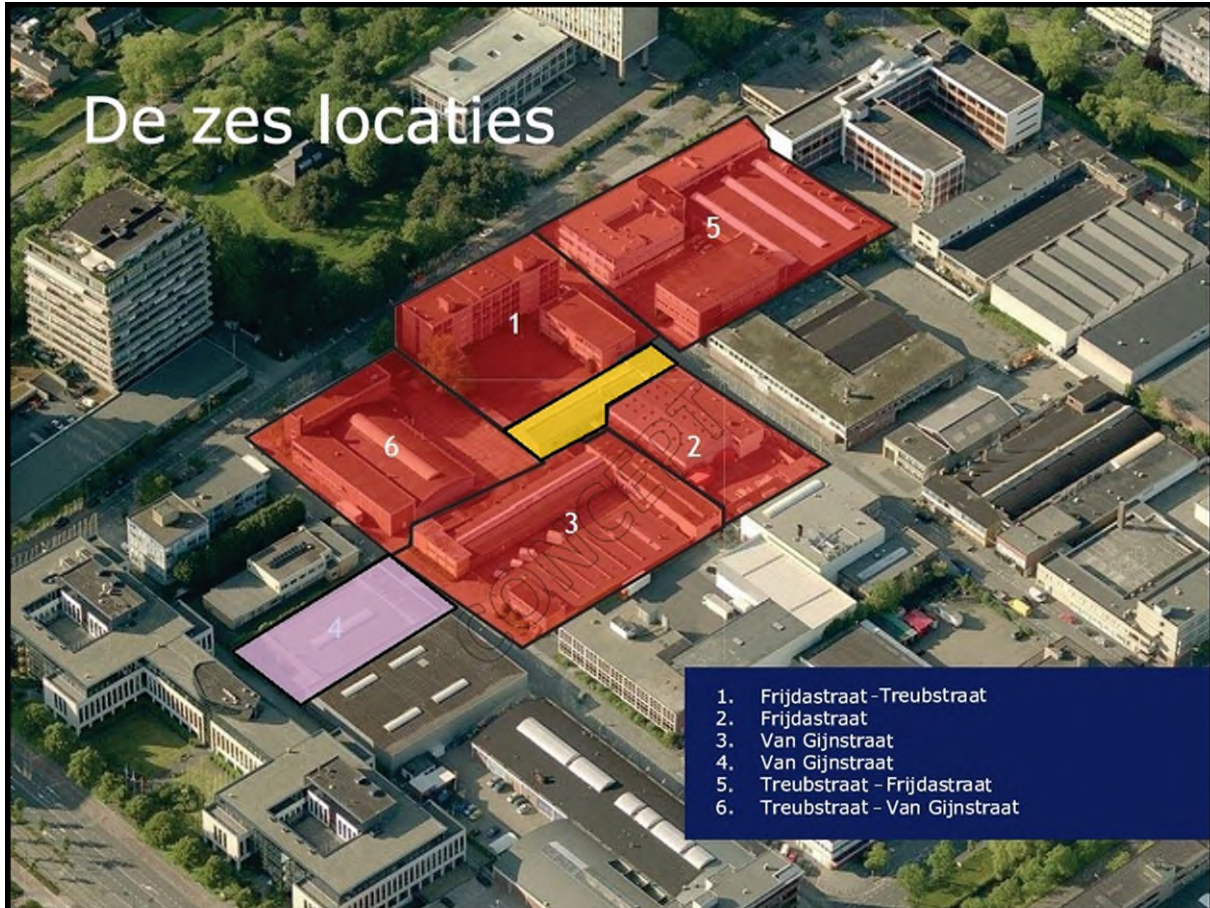
Tabel 3 Baten en lasten programma ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties

Programma ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties

	werkelijk 2021		
	Lasten	Baten	Saldo
<i>Bouwgrond in exploitatie</i>			
Bouwrijpmaken Hoornwijck	25.924		-25.924
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Hoornwijck		25.924	25.924
Ontvangen huur N-kavel jan t/m juli 2021		70.000	70.000
Overbrenging baten Hoornwijck	70.000		-70.000
Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijck		23.549	23.549
Sylvain Poonsstraat	5.807		-5.807
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Sylvain Poonsstraat		5.807	5.807
Totaal programma	101.731	125.280	23.549

2.3 Programma herstructurering werklocaties

Binnen dit programma hebben we in 2021 gewerkt aan de herontwikkeling van de Treubstraat, onderverdeeld in zes complexen.



Deze zes complexen zijn als volgt gefaseerd:

- Fase 1: Complex 4 (van Gijnstraat 8-10) is in 2017 verkocht.
- Fase 2: Complex 6 (Treubstraat 29-31/Van Gijnstraat 1) is in november 2018 verkocht. De renovatie van het complex is eind 2020 afgerond.
- Fase 3: Complexen 2 en 3 (Van Gijnstraat 7-9 en Frijdastraat 6 t/m 12) zijn in juli 2021 verkocht. De oplevering van de nieuwbouw is gepland in september 2022.
- Fase 4: Complex 5 is in twee objecten opgesplitst. Frijdastraat 7-9 is in oktober 2020 verkocht. Met betrekking tot de Treubstraat 19-23 is in september 2021 een koopovereenkomst gesloten, waarbij de levering rond augustus 2022 wordt verwacht.
- Fase 5: Verkoop van complex 1 kan pas geschieden wanneer de mitigerende maatregelen voor de kraamverblijven van de vleermuizen in complexen 2 en 3 zijn gerealiseerd. Voor dit complex is in december 2020 een huurkoopovereenkomst afgesloten, waarbij het eerst wordt verhuurd tot het moment dat de vleermuizen zijn verhuisd, of zoveel eerder als de koper het pand in eigendom geleverd wil krijgen. Naar verwachting zal de levering in 2023 plaatsvinden.

De complexen 1 en 5 zijn sinds 2020 uit de grondexploitatie Treubstraat gehaald, omdat deze in de bestaande toestand worden of zijn verkocht. Vanaf fase 2 zijn voor alle verkopen eisen meegegeven met betrekking tot duurzaamheid, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.

De baten en lasten zijn terug te vinden in tabel 4.

Tabel 4 Baten en lasten programma herstructurering werklocaties

Programma herstructurering werklocaties

	werkelijk 2021		
	Lasten	Baten	Saldo
<i>Bougrond in exploitatie Treubstraat e.o.</i>			
Kosten bouwrijp maken 2-3	53.573		-53.573
Overbrenging kosten bouwrijp maken 2-3		38.921	38.921
Opbrengst grondverkopen 2-3		1.782.705	1.782.705
Kostprijs grondverkopen 2-3	1.739.274		-1.739.274
Opbrengst reserveringsvergoeding 2-3		8.775	8.775
Bouwrijp maken Treubstraat 1-5	169.674		-169.674
Overbrenging kosten bouwrijp maken Treubstraat 1-5		169.674	169.674
Huuropbrengsten 1-5		18.750	18.750
Overige projecten	149.618	0	-149.618
 totaal programma	2.112.139	2.018.825	-93.314

2.4 Algemene dekkingsmiddelen

De baten en lasten binnen de algemene dekkingsmiddelen zijn terug te vinden in tabel 5.

Tabel 5

Algemene dekkingsmiddelen

	werkelijk 2021			2020
	Lasten	Baten	Saldo	Saldo
Overige exploitaties	32.808	142.721	109.913	110.410
Totaal algemene dekkingsmiddelen	32.808	142.721	109.913	110.410

3.1 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Onder het begrip weerstandsvermogen verstaan wij het vermogen van IPP Haaglanden om niet voorziene financiële tegenvallers op te vangen waardoor de continuïteit gewaarborgd blijft. Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen weerstandscapaciteit – de middelen waarover IPP Haaglanden beschikt of kan beschikken – en de risico's waarvoor geen voorzieningen zijn getroffen of verzekeringen voor zijn afgesloten. De weerstandscapaciteit wordt bepaald uit de algemene en de stille reserves. Het weerstandsvermogen is van belang voor de beoordeling van de gezondheid van de financiële positie van IPP Haaglanden voor het begrotingsjaar, maar ook voor de meerjarenraming.

3.1.1 Beleid

Jaarlijks dient het Algemeen Bestuur de risico's die zijn opgenomen in de begroting en de rekening in de risicoparagraaf te bevestigen. Het aanhouden van weerstandsvermogen is daarom ook wel een onderdeel van het risicomanagement. Dat is dan ook de reden dat in we deze paragraaf een onderverdeling maken naar de twee componenten waaruit weerstandsvermogen bestaat: weerstandscapaciteit en risico's.

3.1.2 Beschikbare weerstandscapaciteit

Zoals hiervoor is aangegeven, kan de weerstandscapaciteit worden bepaald uit de post algemene reserves en de post stille reserves.

Algemene reserves

De algemene reserve **bedraagt per ultimo 2021 circa € 13,0 miljoen** (2020: € 13,1 miljoen). Beschikking over deze reserves heeft direct gevolgen voor de exploitatie, omdat de reserves een financieringsmiddel zijn voor de investeringen in de voorraden gronden en materiële vaste activa. Als IPP Haaglanden niet de beschikking heeft over dit financieringsmiddel, is zij gedwongen om vreemd vermogen aan te trekken. De rentekosten van vreemd vermogen drukken dan direct op de exploitatie. Beschikking over deze reserves heeft gevolgen voor zowel de gemeenten als de exploitatie van IPP Haaglanden.

Stille reserves

Onze belangrijkste stille reserves komen voor bij onroerende eigendommen. Deze reserves zijn echter geen vrij aanwendbare reserves. In de berekening van de weerstandscapaciteit zijn deze als pro memorie opgenomen.

Samengevat is de beschikbare weerstandscapaciteit per balansdatum voor 2021 circa € 13,0 miljoen. Uiteraard moeten we hierbij ook het aantal en de omvang van de spelende risico's betrekken. Wanneer de risico's tot extra lasten leiden, zal dit een extra beslag leggen op de middelen van de algemene reserve. Dit heeft structureel een negatieve invloed op de exploitatie tot gevolg.

3.1.3 Risico's

Onder risico's verstaan we alle redelijk voorzienbare onzekerheden die niet kwantificeerbaar zijn, of waarvoor de kans dat het risico zich voordoet relatief beperkt (minder dan 50%) is. Een kenmerk is dus dat er geen exact bedrag aan een risico kan worden gekoppeld. Het weerstandsvermogen dient om risico's af te dekken waarvoor nog geen voorziening is getroffen of waarvoor geen verzekering is afgesloten.

Met ingang van de jaarrekening 2015 nemen we de uitkomsten van de gehanteerde methodieken van Rijswijk in deze paragraaf op en vergelijken we deze met elkaar. Dit doen we om het weerstandsvermogen van IPP Haaglanden te bepalen en inzichtelijk te maken.

3.1.3.1 Methode Naris

Het voorlopige risicoprofiel (zie tabel 6) is tot stand gekomen met behulp van een softwareprogramma (Naris), dat de gemeente Rijswijk hanteert bij de beoordeling van projecten. Daarmee kunnen risico's systematisch in kaart worden gebracht en beoordeeld.

Tabel 6 Risicoprofiel projecten

Belangrijkste financiële risico's			
Risico	%	Risico	Invloed
Afzet Hoornwijck	25%	Max. € 4.780.000	98,5%
Afzet Sylvain Poonsstraat	25%	Max. € 71.000	1,5%

Totaal maximaal risico: € 4.851.000

Benodigde weerstandscapaciteit

Op basis van de ingevoerde risico's is een risicosimulatie uitgevoerd. De risicosimulatie hebben we toegepast omdat het reserveren van het maximale bedrag (€ 4.851.000) ongewenst is. De risico's zullen immers niet allemaal tegelijk en in hun maximale omvang optreden. Uit de risicosimulatie blijkt dat alle risico's kunnen worden afgedekt met een bedrag van € 1.213.000 (benodigde weerstandscapaciteit).

Beschikbare weerstandscapaciteit

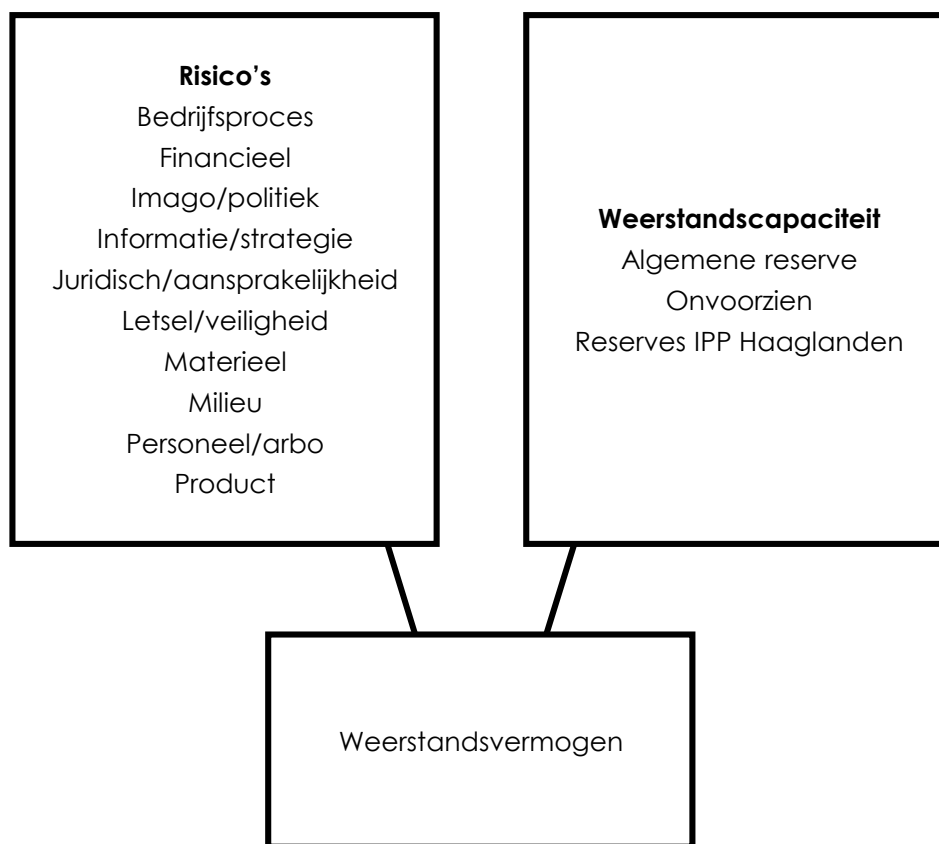
De beschikbare weerstandscapaciteit (tabel 7) van IPP Haaglanden bestaat uit het geheel aan middelen welke de organisatie daadwerkelijk beschikbaar heeft om de risico's in financiële zin af te dekken.

Tabel 7 Beschikbare weerstandscapaciteit

Beschikbare weerstandscapaciteit	
Weerstand	Startcapaciteit
Reserves IPP	€ 13.049.000
<i>Totaal weerstandscapaciteit</i>	€ 13.049.000

Relatie benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit

Om te bepalen of het weerstandsvermogen toereikend is, leggen we de relatie tussen de financieel gekwantificeerde risico's en de daarbij gewenste weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit. De relatie tussen beide componenten staat in onderstaande figuur.



De benodigde weerstandscapaciteit die uit de risicosimulatie voortvloeit kan worden afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit. De uitkomst van die berekening vormt het weerstandsvermogen:

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{€ 13.049.000}{€ 1.213.000} = 10,8$$

Tabel 8 Weerstandsnormen

Weerstandsnorm		
Waarderingscijfer	Ratio	Betekenis
A	> 2.0	Uitstekend
B	1.4 – 2.0	Ruim voldoende
C	1.0 – 1.4	Voldoende
D	0.8 – 1.0	Matig
E	0.6 – 0.8	Onvoldoende
F	< 0.6	Ruim onvoldoende

Conform de weerstandsnorm (tabel 8) valt de ratio binnen waarderingcijfer A. Dat betekent dat op dit moment, volgens de huidige analyse van de mogelijke risico's, vertaald in het benodigde weerstandsvermogen, de waardering uitstekend van toepassing is. Naast deze benadering van het bepalen van het weerstandsvermogen (Methode Naris) hebben we ook de risicobepaling voor grondexploitaties opgenomen (Methode grondexploitaties/projecten IPP Haaglanden).

3.1.3.2 Methode grondexploitaties/projecten IPP Haaglanden

Grondexploitaties en projecten IPP Haaglanden

De risico's voor de grondexploitaties en projecten van IPP Haaglanden worden verdeeld in marktrisico's en projectrisico's en -kansen.

Uitgangspunten marktrisico's

Marktrisico's hangen onder andere samen met vertraging in de uitgifte, programmarisico's en veranderende marktomstandigheden. Om deze risico's te kunnen bepalen, hanteren we 12% grondprijzverlaging als uitgangspunt. De marktrisico's voor de grondexploitaties of projecten van IPP Haaglanden betreffen tegenvallende marktomstandigheden en – met name voor de grondexploitatie Hoornwijck – programmatische risico's.

Projectrisico's

Projectrisico's zijn mogelijk benoembare risico's, zoals aanbestedingsrisico's voor bouw en woonrijp maken, grondvervuiling, extra plankosten et cetera, met een benoembare kans van optreden (impact). Bij een kans van hoger dan 50% wordt deze opgenomen in de exploitatie; anders maakt het onderdeel uit van het weerstandsvermogen.

Tabel 9 Projectrisico's

Jaarrekening 2021: Risico's				
Hoofdstuk	Ongewenste gebeurtenis	Bedreiging (Risico)		
		Maximale impact	%	Gekwantificeerd
Projectrisico's				
1) Tijdelijk Beheer Treubstraat 1 - 5 - locatie 1 - locatie 5	1 jaar extra kosten tijdelijk beheer	€ 10.000	25%	€ 3.000
	Kosten onderzoek vleermuis kasten hoger	€ 25.000	50%	€ 13.000
		€ 35.000	50%	€ 16.000
2) Aanlegkostenrisico's Bodem Sylvain Poonsstraat Asbestsanering Treubstraat 1 - 5: locatie 5 Totaal aanlegkosten	asbestsanering niet onderzochte kruipruimtes	€ 10.000	50%	€ 5.000
		€ 100.000	50%	€ 50.000
		€ 110.000		€ 55.000
3) Plankostenrisico's Plankosten Sylvain Poonsstraat Plankosten Treubstraat locaties 2 en 3 Plankosten Hoonwijk Plankosten Treubstraat locatie 1 en 5 Totaal plankosten	vertraging plankosten	€ 93.000	25%	€ 24.000
	2021: afgesloten, 2020: vertraging plankosten			
	vertraging plankosten	€ 220.487	5%	€ 12.000
	vertraging plankosten	€ 313.487		€ 36.000
4) Overige kostenrisico's Totaal overige kosten	2021 obv def aanslagen VPB tm 2018	€ -		€ -
		€ -		€ -
Totaal projectrisico's		€ 458.487		€ 107.000
Marktrisico's				
Uitgifte Hoonwijk Uitgifte Treubstraat locatie 2 en 3 Uitgifte Treubstraat locatie 1 en 5 Totaal marktrisico's	lagere opbrengsten 2021: afgesloten, 2020: lagere grondprijs 2021: Contracten gesloten	€ 662.288	50%	€ 332.000
		€ 662.288		€ 332.000
Totaal risico's		€ 1.120.775		€ 439.000
Kans (Risico)				
Hoofdstuk	Gewenste gebeurtenis	Impact	%	Gekwantificeerd
Marktkansen Uitgifte Sylvain Poonsstraat	Mogelijk hogere gronduitgifteprijs	€ 32.235	50%	€ 17.000
Totaal saldo risico's (kansen en bedreigingen)		€ 1.088.540		€ 422.000

Uit de risicoberekeningen (tabel 9) blijkt dat voor de grondexploitaties en projecten van IPP Haaglanden een gekwantificeerd risico van € 422.000 bestaat. Bij de vorige jaarrekening bedroeg het gekwantificeerd risico € 1.721.000.

Ten opzichte van het laatst vastgestelde risicoprofiel is er sprake van een voordelig verschil van € 1.299.000, dat bestaat uit:

- Een afname van de marktrisico's (€ 847.000 voordelig), tegenover een afname van de kans op een hogere opbrengst voor de Sylvain Poonsstraat (€ 6.000 nadelig);
- Een toename van het risico van tijdelijk beheer (€ 11.000 nadelig);
- Een toename van het risico van aanlegkosten (€ 25.000 nadelig);
- Een afname van het risico van plankosten (€ 324.000 voordelig)
- Het vervallen van het risico van een naheffing VPB (€ 170.000 voordelig).

In de volgende paragraaf gaan we nader in op deze verschillen.

Afname marktrisico's (€ 847.000 voordelig)

Het marktrisico van 12% lagere grondopbrengsten is afgenomen met € 847.000, omdat de grondexploitatie Treubstraat (locatie 2 en 3) in deze jaarrekening is afgesloten en voor de verkopen Treubstraat (locaties 1 en 5) overeenstemming is bereikt.

Kans hogere opbrengst Sylvain Poonsstraat (€ 6.000 nadelig)

Bij de nieuwe grondexploitatie Sylvain Poonsstraat is een kans op een hogere opbrengst bij gunstige marktomstandigheden. Op dit moment is op basis van een taxatie door een makelaar de grondopbrengst getaxeerd op € 300 per m². Daarbij houden we rekening met een stijging van 2,5% per jaar. Bij nog gunstiger marktomstandigheden achten we een grondopbrengst van € 325 per m² mogelijk. Dit leidt tot een kans van € 17.000 bij de locatie Sylvain Poonsstraat; dit was in de vorige jaarrekening nog € 23.000.

Afname risico plankosten (€ 324.000 voordelig)

Het risico op de plankosten is sterk afgenomen. De grondexploitatie Treubstraat (locaties 2 en 3) is in deze jaarrekening afgesloten. Voor de grondexploitatie Hoornwijk is de looptijd verlengd tot 2026. Daardoor is het risico van vertraging verwaarloosbaar en dus op € 0 gesteld. Daar staat tegenover dat voor de grondexploitatie Sylvain Poonsstraat is gestegen en voor Treubstraat 1 en 5 een risico is opgenomen (was in vorige jaarrekening nog geen risico).

Toename risico aanlegkosten (€ 25.000 nadelig)

Het risico op de aanlegkosten is met € 5.000 gestegen. Dit is te verklaren uit de verhoging van de Treubstraat 1 en 5, waar mogelijk een groter risico te saneren asbest wordt verwacht.

Vervallen risico naheffing VPB (€ 170.000 voordelig)

De onzekerheid ten aanzien van de uitkomst van de definitieve aanslagen VPB is komen te vervallen met het vaststellen van de definitieve aanslagen tot en met 2018 conform de aangifte. Daarmee is het risico verwaarloosbaar dat voor de jaren daarna bij de definitieve aanslag zal worden afgeweken van de ingediende en in te dienen aangiften.

Coronacrisis

Ook in 2021 had de coronacrisis in Nederland en daarbuiten een enorme impact op het dagelijks leven en de economie. Op basis van de huidige informatie heeft de coronacrisis geen belangrijke impact op de opgenomen schattingen en waarderings in de jaarrekening van 2021.

3.1.3.3 Uitkomst beide methodes

Uit de berekeningen volgens de methode grondexploitaties en projecten van IPP Haaglanden blijkt dat voor de grondexploitaties een benodigde weerstandscapaciteit nodig is van € 422.000. De benodigde weerstandscapaciteit, zoals bepaald met de methode Naris, bedraagt € 1.213.000. Aangezien de beschikbare weerstandscapaciteit van IPP Haaglanden **€ 13.049.000** bedraagt, zijn de risico's op te vangen met de bestaande reserves.

3.1.4 Financiële kengetallen

Het BBV schrijft een aantal financiële kengetallen voor, waarvan de methodiek van berekenen op een door de wetgever bepaalde wijze is vastgesteld. Kengetallen zijn getallen die een verhouding uitdrukken tussen bepaalde onderdelen van de rekening van baten en lasten en/of de balans. Met het opnemen van financiële kengetallen in de jaarrekening zorgt de wetgever voor inzicht in de onderlinge samenhang van de cijfers van een jaarrekening. De financiële kengetallen van IPP Haaglanden zijn terug te vinden in tabel 10.

Tabel 10 Financiële kengetallen

	Jaarrekening 2021	Begroting 2021	Jaarrekening 2020
Netto schuldquote	-235	-194	-195
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	-235	-194	-195
Solvabiliteitsratio	97	100	99
Grondexploitatie	53	95	40
Structurele exploitatieruimte	-4	1	13

Netto schuldquote

Dit kengetal is negatief, omdat IPP Haaglanden wel vordering heeft – vooral rekening-courantgelden – maar geringe kortlopende schulden. Het getal wordt door de jaren heen negatiever, omdat meer liquiditeit ontstaat door verkoop van gronden. Hierdoor nemen de investeringen in gronden (voorraden gronden) af. Daarnaast wordt het kengetal uitgedrukt in een percentage van de baten. De baten zijn relatief gezien gering, omdat in 2021 nagenoeg geen grondverkoop zijn geweest. Dit kengetal zou nog gecorrigeerd kunnen worden voor verstrekte leningen. IPP Haaglanden verstrekt echter geen leningen, zodat de netto schuldquote niet gecorrigeerd wordt en beide kengetallen dezelfde waarde hebben.

Solvabiliteitsratio

Deze ratio kan maximaal 100% van het totaal vermogen bedragen. IPP Haaglanden heeft een hoog percentage, omdat er alleen een waarborgsom als langlopende schuld bestaat voor een beperkt bedrag van € 6.250, er geen langlopende schulden aanwezig zijn en IPP Haaglanden een relatief gering bedrag aan kortlopende schulden heeft. Met de begroting over 2021 ontstaat een geringe afwijking, omdat in de begroting geen rekening wordt gehouden met kortlopende schulden.

Grondexploitatie

Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe de waarde van de bouwgronden zich verhoudt tot de geraamde baten. De boekwaarde van de gronden is van belang omdat de waarde moet worden terugverdiend uit de grondverkoop. Hoe lager het kengetal, hoe hoger het risico voor de exploitatie indien het terugverdienen onverhoopt niet geheel lukt. Dit kencijfer wordt berekend door het totaal te nemen van de investeringen in grondexploitaties circa € 4,9 miljoen (in 2020 circa € 6,4 miljoen) uit te drukken in een percentage van het totaal van de exploitatiebaten van circa € 2,6 miljoen (in 2020 eveneens circa € 2,6 miljoen). Een percentage van 50 (in 2020 40%) geeft een terugverdientijd aan van circa 2 jaar (in 2020 2,5 jaar).

De conclusie is dat aan dit kengetal weinig waarde kan worden toegekend. Dit percentage heeft alleen waarde als de opbrengsten jaarlijks een constant beeld geven, maar dat is niet het geval. In 2020 en 2021 was het totaal van de baten nagenoeg gelijk, maar dat is zelden het geval. Normaliter wordt door de grilligheid dit beeld geflatteerd om een goed oordeel te kunnen geven met behulp van dit kengetal.

Structurele exploitatieruimte

Dit verhoudingsgetal geeft aan in hoeverre het saldo van structurele lasten en baten gedekt kunnen worden met het totaal van de exploitatiebaten. De lasten en baten zijn voor een deel incidenteel van aard. Het jaar 2021 kenmerkt zich door per saldo circa € 110.000 nadelig aan incidentele lasten en baten. Het saldo van de structurele lasten en baten bedraagt min € 7.000. Dit bedrag uitgedrukt in de totale baten over 2021 van € 2.576.000 is circa -4. Deze verhouding geeft aan dat de structurele ruimte negatief is. Het structurele deel van het rekeningssaldo geeft geen ruimte om schokken in de exploitatie op te kunnen vangen. De kans is daardoor groot dat bij het ontstaan van incidentele lasten de algemene reserve moet worden aangesproken.

Onderlinge samenhang van de kencijfers

Uit de gegeven kencijfers is te concluderen dat IPP Haaglanden over een sterk eigen vermogen beschikt. Het laatste kengetal geeft aan dat de structurele ruimte geen grote schokken in de exploitatie kan opvangen zonder te beschikken over de algemene reserve.

3.2 Onderhoud kapitaalgoederen

IPP Haaglanden bezit een parkeergarage aan de Handelskade in Rijswijk. Dit object is verhuurd aan derden. Een onderhoudsvoorziening is niet gevormd. De parkeergarage krijgt mogelijk een andere bestemming en wordt wellicht ook een mobiliteitshub. We hebben dit in 2021 besproken met een ontwikkelaar van een aangrenzend woongebied. We verwachten dit in de loop van 2022 te vervolgen met een verkoopbesluit aan deze partij. Daarmee verdwijnt dit kapitaalgoed op termijn op deze paragraaf.

3.3 Bedrijfsvoering

Organisatie en werkwijze

Het Algemeen Bestuur (kaderstellend)

Het Algemeen Bestuur (AB) heeft alle bevoegdheid die niet of ingevolge de regeling aan het Dagelijks Bestuur of de voorzitter of de directie is opgedragen (artikel 8 van de Gemeenschappelijke Regeling). In de praktijk leggen we de begroting, de halfjaarrapportage en jaarrekening, de (herziening van de) grondexploitaties en grondaan- en verkoopvoorstellen die buiten de vastgestelde gemandateerde kaders vallen aan het AB ter besluitvorming voor.

Het Dagelijks Bestuur (beleid)

Het Dagelijks Bestuur (DB) is de bestuurlijk opdrachtgever en bepaalt als zodanig het te voeren beleid, dat op hoofdlijnen aan het AB ter goedkeuring wordt voorgelegd. Het DB stuurt vooral op uitvoering, inhoud en (procesmatige) randvoorwaarden. Verder vervult het DB op aangeven van de directie in voorkomende gevallen een rol bij de bestuurlijke communicatie, onder andere richting hogere overheden en gemeenten, en acquisitieactiviteiten van IPP Haaglanden. De voorzitter van het DB en het AB is het meest aangewezen lid dat namens het AB en DB op dit punt als gezicht naar buiten fungeert.

De Directie (uitvoering)

De directie is ambtelijk opdrachtgever, die ervoor zorgt dat de (inhoudelijke) bestuursopdracht wordt uitgevoerd en hierover verantwoording aflegt aan het DB. Concreet zorgen de directieleden voor de voorbereiding en uitvoering van besluiten van het AB en DB (al dan niet binnen het verkregen directiemandaat), het doelmatig beschikbaar stellen van mensen en middelen (inrichting projectorganisatie, inhuur expertise en dergelijke), het nemen van beslissingen over inhoud, financiën en voortgang van onze projecten binnen de vastgestelde kaders en het informeren en betrekken van de gemeentelijke organisaties. Hiermee kunnen projectleiders worden belast. De directie fungeert naar buiten toe als het boegbeeld van IPP Haaglanden voor alle zaken die tot het primaire proces behoren.

3.4 Verbonden partijen

Wij hebben geen deelnemingen of belangen in andere bedrijven. IPP Haaglanden is zelf een verbonden partij: een Gemeenschappelijke Regeling van de gemeenten Den Haag en Rijswijk, met een stemverhouding van 50%-50%.

3.5 Grondbeleid

IPP Haaglanden voert van oudsher een actief grondbeleid, wat betekent dat wij ons richten op de verwerving van gronden, het bouw- en woonrijp maken hiervan en de uitgifte van deze gronden aan ontwikkelaars of bedrijven. De risico's die actief grondbeleid met zich meebrengt, zijn voor onze rekening. Actief grondbeleid is voor IPP Haaglanden een middel om tegemoet te komen aan haar doel van nieuwe bedrijventerreinen in de regio Haaglanden en zodoende regie te hebben op het voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar bedrijventerrein in de regio Haaglanden. We hebben de doelstellingen van ons grondbeleid verwoord in de Nota Grondbeleid. Deze nota is in 2016 geactualiseerd. De Nota is een bestuurlijk kader voor de verwerving en uitgifte van grond en de te hanteren methodieken van gronduitgifte en grondprijsbepaling.

3.5.1 Verwerving

IPP Haaglanden verwerft bij voorkeur alle gronden van het beoogde nieuwe bedrijventerrein in eigendom. Ook op bestaande bedrijvenlocaties kunnen we besluiten om actief gronden te verwerven om onze doelstellingen te bereiken. IPP Haaglanden verwerft alleen locaties die al in de regionale bedrijventerreinenprogrammering zijn opgenomen. Bovendien verwerven we alleen locaties wanneer de (her)ontwikkeling voor IPP Haaglanden – op basis van voorcalculatie – in minimaal een budgettair neutrale of een positieve grondexploitatie resulteert. Voor elke mogelijk te verwerven locatie stellen we een businesscase op, om de haalbaarheid en strategie van de ontwikkeling te bepalen.

3.5.2 Uitgifte

De voorwaarden die die wij hanteren bij de verkoop van grond, zijn vastgesteld in onze Algemene Verkoopvoorwaarden. Om te voorkomen dat er sprake kan zijn van ongeoorloofde staatssteun, dient de prijs van de grond bij uitgifte ten minste marktconform te zijn. IPP Haaglanden maakt bij gronduitgifte daarom gebruik van een open en onvoorwaardelijke biedprocedure of van een marktconforme taxatie door een onafhankelijke deskundige.

3.5.3 Grondprijzen

De prijs van de grond bij uitgifte door IPP Haaglanden dient ten minste marktconform te zijn. In een open en onvoorwaardelijke biedprocedure of bij een marktconforme taxatie door een onafhankelijke deskundige worden specifieke eigenschappen van een locatie en project meegenomen.

Wanneer de grondprijs in afwijking van de ondergrens van de taxatie wordt bepaald, is instemming van het bestuur van IPP Haaglanden vereist.

3.5.4 Grondexploitaties

Voor elk nieuw (sub)complex van gronden wordt een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld door IPP Haaglanden. De risico's voor de grondexploitatie zijn voor rekening van IPP Haaglanden. Om deze risico's beheersbaar te houden, wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd. Van de grondexploitaties Hoornwijck en Sylvain Poonsstraat wordt in bijlage 1 per complex het geraamde eindresultaat weergegeven.

De geprognosticeerde eindresultaten van de lopende exploitaties op basis van de laatste kostprijsberekeningen zijn:

- Hoornwijck: € 6.230.000 nadelig
- Sylvain Poonsstraat: € 239.000 voordelig

In de resultaten is rekening gehouden met de periode vanaf 1 januari 2021. Voor een uiteenzetting van bovenstaande saldi verwijzen we naar bijlage 1, *Specificatie grondexploitatie*.

De grondexploitatie Treubstraat (locaties 2 en 3) is in 2021 afgesloten en heeft een gerealiseerd nadelig eindresultaat van € 357.000. Tot en met 2020 was rekening gehouden met een verwacht verlies van € 395.000. Dit verlies hebben we uiteindelijk in 2021 kunnen verlagen, vooral door een hogere verkoopopbrengst tot € 357.000.

3.6 Lokale heffingen

IPP Haaglanden heft geen belastingen of retributies.

3.7 Financiering

De financieringsparagraaf richt zich op de treasuryfunctie: de manier waarop wij omgaan met onze financiële geldstromen en vermogensposities. Van belang hierbij is hoe wij omgaan met financiële risico's, de mate waarin we over voldoende geldmiddelen beschikken om op korte termijn (liquiditeit) aan onze schulden te kunnen voldoen en de manier waarop op lange termijn de financiering is geregeld.

3.7.1 Risicobeheer

Renterisicobeheer

De verhouding tussen de boekwaarde van de activa en de eigen financieringsmiddelen (reserves) vertelt wat de mate is waarin de begroting gevoelig is voor renteontwikkeling. De investeringen in de grondexploitaties en de vastgoedexploitatie, circa € 6,8 miljoen per ultimo 2021 (in 2020 € 8,1 miljoen) worden met eigen financieringsmiddelen (de algemene reserve) gefinancierd. Eind 2021 bedraagt het saldo van de eigen financieringsmiddelen circa € 13,0 miljoen (in 2020 € 13,1 miljoen), zodat er een financieringsoverschot bestaat van circa € 6,3 miljoen. Dit is wel een momentopname.

Kortlopend renterisico (kasgeldlimiet)

Het renterisico op kortlopende geldleningen (minder dan 1 jaar) is door de Wet fido (Financiering decentrale overheden) gemaximaliseerd tot de kasgeldlimiet. Deze limiet is gesteld op 8,2% van de begrotingsomvang van 2021.

De kasgeldlimiet is in deze jaren van relatief lage investeringen in gronden van minder belang. Daarnaast beschikt IPP Haaglanden over een financieringsoverschot van circa € 6,3 miljoen, zodat geen extra middelen nodig zijn. Het financieringsoverschot vertaalt zich in een vordering in rekening-courant bij de gemeente Rijswijk. Gedurende het jaar 2021 had het schap een vordering in rekening-courant bij de gemeente Rijswijk opgebouwd tot een bedrag van € 6,3 miljoen (ultimo 2020 bestond er een vordering van € 5,0 miljoen). In 2021 heeft IPP Haaglanden niet geleend en was er dus geen overschrijding van de kasgeldlimiet, waardoor we voldeden aan de eisen van de Wet fido.

Kredietrisicobeheer

Het kredietrisico wordt veroorzaakt door de mogelijkheid dat de instelling waaraan geld is verstrekt niet in staat blijkt te zijn de rente en aflossing op verstrekte leningen te voldoen. IPP Haaglanden verstrekt geen leningen aan derden. Eventuele overtollige financieringsmiddelen worden vooralsnog belegd via de gemeente Rijswijk bij de Schatkist (Nederlandse Staat).

3.7.2 Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsbeheer gaat om het financieren en uitzetten van middelen voor de perioden van één jaar of korter. Zoals aangegeven zal tot het bedrag van de kasgeldlimiet eventueel een financieringstekort met kortlopende geldleningen worden gefinancierd. Op korte termijn is het niet de verwachting dat dit aan de orde komt, omdat er nog geen investeringsplannen zijn.

IPP Haaglanden beschikt over overtollige financieringsmiddelen en belegt deze via de rekening-courantpositie met de gemeente Rijswijk bij de Schatkist. Hiervoor ontvangen wij 0% rente, uitgezet op 1 maand depositorekening. Een alternatief voor Gemeenschappelijke Regelingen om overtollige financieringsmiddelen voor de korte termijn (minder dan 1 jaar) uit te zetten is vanwege de Wet verplicht schatkistbankieren niet voorhanden.

4. Jaarrekening

4.1 Balans – tabel 11

Balans per 31 december 2021

Activa	Ultimo 2021	Ultimo 2020	Passiva	Ultimo 2021	Ultimo 2020
VASTE ACTIVA			VASTE PASSIVA		
Investeringen met een economisch nut	2.157.522	1.765.104	<u>Reserves</u>		
Totaal investeringen met een economisch nut	2.157.522	1.765.104	Algemene reserve	13.123.547	12.204.363
			Resultaat programmarekening	-74.547	919.184
			Totaal eigen vermogen	13.049.000	13.123.547
			<u>Vaste schulden met een rentetypische van 1 jaar of langer</u>		
			Waarborgsommen	6.250	
Totaal vaste activa	2.157.522	1.765.104	Totaal vaste passiva	13.055.250	13.123.547
VLOTTENDE ACTIVA			VLOTTENDE PASSIVA		
<u>Voorraden</u>			<u>Vlottende schulden rentetypische looptijd < 1 jaar</u>		
Grond- en hulpstoffen:			Overige schulden	381.867	53.570
- onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie)	4.874.422	6.369.110			
<u>Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar</u>			Overige vooruit ontvangen bedragen die ten bate van het		
Vorderingen op openbare lichamen	0	0	volgende begrotingsjaar komen	0	64.906
Overige vorderingen	33.530	31.299			
Vordering in rekening-courant	6.302.286	4.995.023			
	6.335.816	5.026.322			
Totaal vlottende activa	11.210.238	11.395.432			
<u>Overlopende activa</u>					
Te ontvangen bedragen	69.357	75.645			
Vooruitbetaalde bedragen, die ten lasten van het volgende					
begrotingsjaar komen	0	5842			
	69.357	81.487			
Totaal generaal	13.437.117	13.242.023	Totaal generaal	13.437.117	13.242.023

4.2 Programmarekening 2021- tabel 12

Programmarekening 2021

Programma's	werkelijk 2021			Oorspronkelijke raming 2021		
	Lasten	Baten	Saldo	Lasten	Baten	Saldo
Algemeen Bestuur						
bestuurs- en beheerskosten	404.111	40.000	-364.111	337.515	0	-337.515
doorberekende kosten		249.416	249.416		337.515	337.515
totaal programma	404.111	289.416	-114.695	337.515	337.515	0
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties						
Bouwrijpmaken Hoorwijk	25.924		-25.924	62.933		-62.933
Overbrenging kosten bouwrijpm. Hoorwijk		25.924	25.924		62.933	62.933
Ontvangen huur N-kavel jan t/m juli 2021		70.000	70.000			
Overbrenging baten Hoorwijk	70.000		-70.000			
Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijk		23.549	23.549			
Sylvain Poonsstraat	5.807		-5.807			
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Sylvain Poonsstraat		5.807	5.807			
totaal programma	101.731	125.280	23.549	62.933	62.933	0
Herstructurering werklocaties						
Treubstraat						
Kosten bouwrijp maken 2-3	53.573		-53.573	78.638		
Overbrenging kosten bouwrijp maken 2-3	0	38.921	38.921		78.638	
Opbrengst grondverkoppen 2-3	0	1.782.705	1.782.705			
Kostprijs grondverkoppen 2-3	1.739.274		-1.739.274			
Opbrengst reserveringsvergoeding 2-3	0	8.775	8.775			
Bouwrijp maken Treubstraat 1-5	169.674		-169.674			
Overbrenging kosten bouwrijp maken Treubstraat 1-5		169.674	169.674			
Niet verrekenbare BTW Treubstraat 1-5	222.744		-222.744			
Overbrenging Niet verrekenbare BTW Treubstraat 1-5		222.744	222.744			
Huuropbrengsten 1-5		18.750	18.750			
Overige projecten	149.618		-149.618			
totaal programma	2.334.883	2.241.569	-93.314	78.638	78.638	0
Totaal programma's	2.840.725	2.656.265	-184.460	479.086	479.086	0
Algemene dekkingsmiddelen						
Overige exploitaties	32.808	142.721	109.913	12.530	96.237	83.707
Totaal algemene dekkingsmiddelen	32.808	142.721	109.913	12.530	96.237	83.707
resultaat voor bestemming (- = nadelig; + = voordelig)	2.873.533	2.798.986	-74.547	491.616	575.323	83.707
bestemming resultaat:						
Mutaties reserves (storting +; onttrekking -)						
algemene reserve			-74.547			83.707
totaal mutaties reserves			-74.547			83.707
resultaat na bestemming			0			0

Programma's	verschillen t.o.v. raming incl. wijz.		
	Lasten	Baten	Saldo
	(+ = voordelig; -/ = nadelig)		
Algemeen Bestuur			
bestuurs- en beheerskosten	66.596	40.000	-26.596
doorberekende kosten	0	-88.099	-88.099
totaal programma	66.596	-48.099	-114.695
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties			
Bouwrijpmaken Hoorwijk	-37.009	0	37.009
Overbrenging kosten bouwrijpm. Hoorwijk	0	-37.009	-37.009
Ontvangen huur N-kavel jan t/m juli 2021	0	70.000	70.000
Overbrenging baten Hoorwijk	70.000	0	-70.000
Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijk	0	23.549	23.549
Sylvain Poonsstraat	5.807	0	-5.807
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Sylvain Poonsstr	0	5.807	5.807
totaal programma	38.798	62.347	23.549
Herstructurering werklocaties			
Kosten bouwrijp maken 2-3	-25.065	0	-53.573
Overbrenging kosten bouwrijp maken 2-3	0	-39.717	38.921
Opbrengst grondverkoppen 2-3	0	1.782.705	1.782.705
Kostprijs grondverkoppen 2-3	1.739.274	0	-1.739.274
Opbrengst reserveringsvergoeding 2-3	0	8.775	8.775
Bouwrijp maken Treubstraat 1-5	169.674	0	-169.674
Overbrenging kosten bouwrijp maken Treubstraat 1-5	0	169.674	169.674
Niet verrekenbare BTW Treubstraat 1-5	222.744		-222.744
Overbrenging Niet verrekenbare BTW Treubstraat 1-5		222.744	222.744
Huuropbrengsten 1-5	0	18.750	18.750
totaal programma	149.618	0	-149.618
Totaal programma's	2.256.245	2.162.931	-93.314
Algemene dekkingsmiddelen			
Overige exploitaties	20.278	46.484	26.206
Totaal algemene dekkingsmiddelen	20.278	46.484	26.206
resultaat voor bestemming (- = nadelig; + = voordelig)	2.381.917	2.223.663	-158.254
bestemming resultaat:			
Mutaties reserves (storting +; onttrekking -)			
algemene reserve (restant)			-158.254
totaal mutaties reserves			-158.254
resultaat na bestemming			0

4.3 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening is opgemaakt met inachtneming van de voorschriften die het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten daarvoor geeft. De jaarrekening is opgesteld in euro's (€).

4.3.2 Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij het desbetreffende balanshoofd anders is vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarden.

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Baten en winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd.

Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het begrotingsjaar, nemen we mee als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend waren.

4.3.2.1 Vaste activa

Materiële vaste activa met economisch nut

In erfpacht uitgegeven gronden

De in erfpacht uitgegeven percelen zijn gewaardeerd tegen de eerste uitgifteprijs (de waarde die bij eerste uitgifte als basis voor de canonberekening in aanmerking is genomen).

Treubstraat locaties 1 en 5

Na de verkoop van een deel van locatie 5 (in 2020) is in de jaarrekening 2020 de locaties 1 en (rest van) 5 van de Treubstraat uit de grondexploitatie gehaald, omdat deze locaties niet verder ontwikkeld worden door IPP Haaglanden. De kosten zijn naar rato van de verkrijgingswaarde verdeeld over de grondexploitatie en genoemde locaties. De locaties 1 en 5 zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs. De apparaatskosten die in het verleden zijn toegerekend aan deze locaties, zijn niet geactiveerd, maar ten laste van de rekening van baten en lasten gebracht. De gronden (en opstallen) zijn inmiddels verkocht, maar nog niet geleverd. In de gesloten overeenkomsten voor de verkoop van de Treubstraat 1 en 5 is namelijk bepaald dat voor de levering nog een aantal zaken worden uitgevoerd door de gemeente. De kosten daarvan worden gemaakt door het IPP Haaglanden, het aandeel van de koper in deze kosten is tot uitdrukking gebracht met een tijdelijke gebruiksvergoeding (huur) tot aan de levering. Aanpassingen en tijdelijke gebruiksvergoeding maken intrinsiek onderdeel uit van de verkoop-overeenkomst voor de levering van de grond en het vastgoed. De vervaardigingskosten van de overeengekomen aanpassingen zijn/worden op de boekwaarde bijgeschreven (geactiveerd). De gebruiksvergoeding is/wordt verwerkt in het betreffende jaar van ontvangst en verantwoord in de jaarrekening in de lasten en baten en het exploitatieresultaat van IPP Haaglanden (niet op boekwaarde in mindering gebracht). De overeengekomen verkoopprijzen zijn belangrijk hoger dan de geactiveerde kosten en de niet geactiveerde bedragen tezamen.

Overige investeringen met economisch nut

Deze materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Slijtende investeringen worden vanaf het moment van ingebruikneming lineair afgeschreven in de verwachte gebruiksduur, waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele restwaarde. Op grondbezit met economisch nut (buiten de openbare ruimte) wordt niet afgeschreven.

Bij de waardering houden we in voorkomende gevallen rekening met een bijzondere vermindering van de waarde, indien deze naar verwachting duurzaam is. Dergelijke afwaarderingen worden teruggenomen als ze niet langer noodzakelijk blijken. De gehanteerde afschrijvingstermijnen bedragen in jaren:

- Gronden en terreinen: n.v.t.
- Garages: 25
- Bedrijfsgebouwen: n.v.t.

4.3.2.2 Vlottende activa

Vorraden

De als onderhanden werken opgenomen bouwgronden in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend, zoals grondaankopen en kosten van bouw- en woonrijp maken, alsmede een redelijk te achten aandeel in de rentekosten en de administratie- en beheerskosten. Winsten uit de grondexploitatie worden slechts genomen indien en voor zover die met voldoende mate van betrouwbaarheid als gerealiseerd aangemerkt kunnen worden. Zolang daarvan geen sprake is, worden de verkregen verkoopopbrengsten ten volle op de vervaardigingskosten in mindering gebracht.

4.3.2.3 Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor verwachte oninbaarheid is een voorziening in mindering gebracht. De voorziening wordt statisch bepaald op basis van de geschatte inningskansen.

Liquide middelen en overlopende posten

Deze activa worden tegen nominale waarde opgenomen.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd op het nominale bedrag van de betrokken verplichting of het voorzienbare verlies.

4.3.2.4 Vlottende passiva

De vlottende passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Opbrengst en kostprijs grondverkoop

De kostprijs grondverkoop wordt verantwoord naar rato van de verkoopopbrengsten van de te verkopen gronden. De kostprijs grondverkoop is bepaald op basis van de op een bepaald moment bepaalde som van de boekwaarde inclusief de gemaakte kosten. De kostprijsberekeningen worden jaarlijks herzien.

4.4 Toelichting op de balans

Tabel 13

Investerings met een economisch nut

De materiële vaste activa bestaan uit investeringen met een economisch nut. Deze investeringen worden als volgt ingedeeld:

Gronden en terreinen	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Erfpachtgronden	175.539	175.539
Treubstraat locaties 1 en 5	1.981.983	1.589.565
	2.157.522	1.765.104

Gronden en terreinen

Het aantal m2 erfpachtgrond bedraagt per ultimo 2021 17.298 m2.

In het boekjaar 2021 hebben zich geen mutaties voorgedaan in het saldo van de erfpachtgronden.

Historische kostprijs per m2 € 10,15

Onder gronden en terreinen is de boekwaarde van de Treubstraat locaties 1 en 5 opgenomen. Deze locaties zijn al verkocht. De overdrachten vinden waarschijnlijk in 2022 en 2023 plaats. De te ontvangen opbrengst bedraagt voor deze locaties € 3,31 miljoen. En er zijn daarentegen niet veel kosten meer te verwachten (€ 0,13 miljoen).

Het verloop van de boekwaarde van deze locatie is als volgt:

Bestaande boekwaarde per 1 januari 2021		1.589.565
Toerekenbare kosten:		
Brandmeldinstallatie	31.593	
Elektrotechnische werkzaamheden	77.809	
Personele kosten	28.465	
Belastingen	11.617	
Aanlegkosten glasvezel	13.190	
Aanpassingen parkeerterrein en in	6.150	
Notariskosten	850	
Correctie BTW investeringen	222.744	
Totaal kosten 2021		392.418
Boekwaarde per 31-12-2021		1.981.983

Tabel 14

Parkeergarage Handelskade

De parkeergarage aan de Handelskade is geheel afgeschreven.

Voorraden

De voorraden bestaan uit:

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Bouwgrond in exploitatie	11.104.450	13.017.862
AF: Voorzieningen toekomstige verliezen	6.230.028	6.648.752
Saldo onderhanden werk	4.874.422	
Totaal	4.874.422	6.369.110

Tabel 15

Het verloop in 2021 van de boekwaarde is hierna weergegeven:

Complex	Boekwaarde incl. verliesv. per 01-01-2021	mutaties 2021 exclusief mutatie verliesvoorziening	Bijstelling verliesvoorziening	Boekwaarde per 31-12-2021
Hoorwijk	4.712.692	66.978	23.549	4.803.219
Treubstraat *	1.634.813	-1.634.813		0
Sylvain Poonsstraat	21.605	49.598		71.203
Totaal	6.369.110	-1.518.237	23.549	4.874.422

Toelichting op de overige mutaties Bouwgrond in exploitatie:

Hoorwijk

Boekwaarde gronden per begin 2021	4.712.692
Het totaal van de mutaties over 2021 van Hoorwijk zijn conform BBV opgenomen in de Rekening van baten en lasten en bijgeschreven op de boekwaarde.	
De specificatie van deze mutaties zijn conform bijlage 1 en de laatst bijgestelde grondexploitatie-berekening Treubstraat.	
Totaal mutaties 2021, exclusief mutatie verliesvoorziening	66.978
mutatie verliesvoorziening, er wordt volgens de GREX minder verlies voorzien, hierdoor wordt de boekwaarde van de gronden verhoogd met	23.549
Totaal mutaties 2021, exclusief mutatie verliesvoorziening	90.527
Boekwaarde gronden per ultimo 2021	4.803.219

Treubstraat e.o.

Boekwaarde gronden per begin 2021	1.634.813
Het totaal van de mutaties over 2021 van de Treubstraat zijn conform BBV opgenomen in de Rekening van baten en lasten en bijgeschreven op de boekwaarde.	
De specificatie van deze mutaties zijn conform bijlage 1 en de laatst bijgestelde grondexploitatie-berekening Treubstraat.	
Totaal mutaties kosten 2021 volgens grex	104.461
Af: kostprijs grondverkoop	-1.739.274
Boekwaarde gronden per ultimo 2021	0

Sylvain Poonsstraat

Boekwaarde gronden per begin 2021	21.605
Het totaal van de mutaties over 2020 van de Sylvain Poonsstraat zijn conform BBV opgenomen in de Rekening van baten en lasten en bijgeschreven op de boekwaarde.	
De specificatie van deze mutaties zijn conform bijlage 1 en de grondexploitatie-berekening Sylvain Poonsstraat	
Totaal mutaties kosten 2021	49.598
	71.203

Tabel 16

Verliesvoorzieningen

Volgens de BBV-regelgeving moeten voor te verwachten verliezen een voorziening worden opgenomen en in mindering worden gebracht op de boekwaarden van de plannen. Het gaat om de plannen Hoorwijk en Treubstraat. De hoogte van de te verwachten verliezen zijn ontleend aan de laatst vastgeslede grexen.

Hoorwijk

De verliesvoorziening per ultimo 2020 bedraagt	6.253.577
Volgens de grex wordt een lager verlies verwacht	23.549
Verliesvoorziening Hoorwijk per ultimo 2021	6.230.028

Tabel 17

Het hierna volgende overzicht geeft inzicht in het verloop van de geraamde nog te maken kosten en opbrengsten en geraamde resultaat.

Grondexploitatieberekening over resterende looptijd	Hoorwijck	Sylvain Poonsstraat
Boekwaarde per 01-01-2022	4.803.219	71.203
Voorziening toekomstige verliezen per begin boekjaar *	6.230.028	0
Boekwaarde exclusief jaarlijkse resultaatuitname/verlies:	11.033.247	71.203
Raming nog te maken kosten	995.846	255.845
Geraamde nog te realiseren opbrengsten	5.799.064	566.415
Geraamd eindresultaat (- = voordelig; + = nadelig) *	6.230.029	-239.367

*) De verliesvoorziening is in de boekwaarde per 1 januari 2022 opgenomen en is gewaardeerd tegen nominale waarde.

**) De geprognostiseerde nadelige eindresultaten zijn gedekt door verliesvoorzieningen.

In de grexen zijn de volgende parameters gehanteerd:

Opbrengstenindexatie, kostenindexatie, rente en contantmakingspercentage:

Opbrengstenindexatie: 2,5% per jaar

Kostenindexatie: 2,5% per jaar

Rente en contantmakingspercentage beiden 0% per jaar.

Ingevolge het BBV moeten de nog te maken kosten en opbrengsten contant worden gemaakt tegen 2% per jaar en dit financiële effect op het eindresultaat worden opgenomen in deze toelichting.

IPP heeft wel een keuze om de verliesvoorzieningen tegen contante waarde te waarderen of nominale waarde.

Vooralsnog worden de verliesvoorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarden.

Indien gewaardeerd wordt tegen contante waarde is het financiële effect als volgt:

grondexploitatie	<u>Financiële effect</u>
Hoorwijck	379.593,00 nadelig
Sylvain Poonsstraat	14.536,00 nadelig op een positief verwacht eindresultaat van € 239.367
	<u>394.129,00 nadelig</u>

De financiële effecten van het contant maken van de kosten en opbrengsten zijn negatief doordat de nog te verwachten opbrengsten per jaar hoger zijn dan de nog te verwachten kosten. De opbrengst van de grondverkoop Hoorwijck wordt verwacht in 2025. Dit heeft een nadelig effect van 4 jaren rente tegen een percentage van 2%. Echter de boekwaarde van Hoorwijck wordt geheel met eigen middelen gefinancierd, zodat in werkelijkheid geen rentekosten zullen worden gerealiseerd.

De opgenomen verliesvoorzieningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarden. Indien de verliesvoorziening van Hoorwijck tegen contante waarde gewaardeerd zou zijn, zou de verliesvoorziening met respectievelijk € 379.593 verhoogd worden.

Tabel 18

Uitzettingen korter dan één jaar

De in de balans opgenomen uitzettingen met een looptijd van één jaar of minder kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<i>per 31-12-2021</i>	<i>oninbaarheid</i>	<i>gecorrigeerd</i> <i>per 31-12-2021</i>	<i>per 31-12-2020</i>
Overige vorderingen	33.530	0	33.530	31.299
Vordering in rekening-courant	6.302.286	0	6.302.286	4.995.023
	<u>6.335.816</u>	<u>0</u>	<u>6.335.816</u>	<u>5.026.322</u>

Overige vorderingen

Het saldo van de overige vorderingen bedraagt

33.530

Dit zijn vorderingen met betrekking op huren over het laatste kwartaal 2021 en reserveringsvergoedingen garage.

Tabel 19

Rekening-courantverhoudingen met niet financiële instellingen

Rekening-courant gemeente Rijswijk

6.302.286

Alle betalingen en ontvangsten lopen via de bankrekeningen van de gemeente Rijswijk. Via de bestaande rekening-courantverhouding tussen het Industrieschap en de gemeente Rijswijk worden deze verrekend. Het rekening-courantsaldo per balansdatum is conform de administratie van de gemeente Rijswijk.

De toelichting inzake Schatkistbankieren (op basis van artikel 2, lid 4 van de Wet financiering decentrale overheden) achterwege is gebleven in verband met afgegeven vrijstelling door het ministerie van Financiën.

Tabel 20

Overlopende activa

	<u>Ultimo 2021</u>	<u>Ultimo 2020</u>
Nog te ontvangen bedragen	69.357	59.693
Vooruitbetaalde bedragen, die ten laste van 2021 komen	0	5.842
	<u>69.357</u>	<u>65.535</u>

De specificatie is als volgt:

Nog te ontvangen bedragen:

Schadevergoeding geschil	40.000	
Belastingdienst, aangifte 4e kwartaal	19.428	50.589
Op aangifte te verwerken BTW	509	
Reserveringsvergoeding aug t/m dec 2021	8.740	9.104
gemeente Rijswijk, te veel in rekening gebracht	680	
totaal	<u>69.357</u>	<u>59.693</u>

Tabel 21

PASSIVA**Eigen vermogen**

Het eigen vermogen bestaat uit de volgende reserves:

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Algemene reserve	13.123.547	12.204.363
Resultaat boekjaar	-74.547	919.184
Totaal eigen vermogen	<u>13.049.000</u>	<u>13.123.547</u>

De samenstelling van deze reserves is als volgt:

Algemene reserve

Saldo per 1 januari 2021	12.204.363
Toevoeging voordelig resultaat programmarekening 2020	<u>919.184</u>
Saldo per 31 december 2021	13.123.547

resultaat programmarekening

Het resultaat programmarekening 2020 bedraagt voordelig	919.184
Dit resultaat is toegevoegd aan de algemene reserve	<u>919.184</u>
	0
Het resultaat programmarekening 2021 bedraagt	-74.547
Dit resultaat zal in afwachting van het besluit van het algemeen bestuur voorlopig worden onttrokken aan de algemene reserve	
Totaal algemene reserve	<u>13.049.000</u>

Vaste schulden met een rentetypische van 1 jaar of langer
 Van een huurder is 2021 een waarborgsom ontvangen van

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
	<u>6.250</u>	<u>0</u>

Tabel 22

Vlottende passiva

Onder de vlottende passiva zijn opgenomen:

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Overige schulden	224.609	53.570
Overlopende passiva	157.258	64.905
Totaal	<u>381.867</u>	<u>118.475</u>

Overige schulden

Per ultimo 2021 was een bedrag te betalen van € 224.609. Hiervan was een bedrag van € 222.744 verschuldigd aan de Belastingdienst wegens waarschijnlijk ten onrechte terugontvangen BTW. De hoogte van dit bedrag zal nader worden beoordeeld.

Overlopende passiva

De specificatie van de overlopende passiva is als volgt:

Gemeente Rijswijk, salariskosten 4e kwartaal 2021	34.905
Idem, gebiedspromotie/marketing bedrijventerrein Plaspoelpolder	27.105
idem, huisvestingskosten	25.375
Gemeente Den Haag, salariskosten 2021	24.000
Accountantskosten	35.000
Diverse kosten uitzendkrachten	8.373
Aanpassen inrit locatie 5	1.119
Verzekeringen	1.381
Totaal	<u>157.258</u>

4.5 Toelichting op de reserves

Volgens artikel 54 lid 1 BBV dient in de toelichting op de balans de aard en de reden van elke reserve en de toevoegingen en onttrekkingen daaraan te worden toegelicht. Hieronder volgt een toelichting op de algemene reserves en de bestemmingsreserves.

4.5.1 Algemene reserves

Algemene dekkingsreserve

Aard van de reserve: algemene reserve.

Reden van de reserve: het vormen van een bufferfunctie voor onverwachte tegenvallers.

Daarnaast heeft de algemene reserve de functie van financieringsmiddel om de vaste activa en de voorraden gronden te kunnen betalen.

Stortingingen worden gedaan op basis van een positief exploitatieresultaat of bij vrijval van reserves. Onttrekkingen vinden plaats in geval van een negatief exploitatieresultaat of om bestemmingsreserves in te stellen of aan te vullen.

Toelichting op de mutaties: In de vastgestelde begroting is bepaald dat het bedrag van het exploitatiesaldo direct bestemd wordt ten gunste of ten laste van de algemene reserve.

4.5.2 Bestemmingsreserves

Er zijn geen bestemmingsreserves.

4.5.3 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Inhuur medewerkers

In 2020 is met een tweetal nieuwe medewerkers gekozen voor een ander samengestelde invulling van het secretariaat van IPP Haaglanden. Dit is in 2021 gecontinueerd.

Ten behoeve van de projectcoördinatie voor Treubstraat en omgeving heeft IPP Haaglanden het contract hiervoor, dat liep tot september, verlengd. Er is een nieuwe aanbestedingsprocedure gestart voor de projectcoördinatie in 2022.

Voor de coördinatie van Wateringse Veld en Hoornwijck (N-kavel) is tevens een contract afgesloten. Voor dit contract was over 2021 geen sprake van een overschrijding van de Europese aanbestedingsregels.

Inhuur personeel aangesloten gemeenten

Conform artikel 22, lid 7 van de Gemeenschappelijke Regeling IPP 2017, detacheren beide gemeenten ambtenaren voor ondersteunende taken.

Archiefbeheer

IPP Haaglanden heeft een contract afgesloten met de Gemeente Rijswijk voor het archiefbeheer. De verplichting in 2021 bedroeg circa € 23.000.

4.5.4 Vennootschapsbelastingplicht

Met de invoering van de Vpb-plicht voor overheidsondernemingen is IPP per 1 januari 2016 Vpb-plichtig. IPP heeft de aangifte 2016 tot en met 2020 ingediend en is bij het opstellen van de aangifte uitgegaan van de in de SVLO-notities opgenomen handreikingen. Daarnaast is een openingsbalans met onderbouwing opgesteld. Voor de periode 2016 tot en met 2018 zijn inmiddels door de Belastingdienst definitieve aanslagen opgelegd.

Het standpunt van het IPP is dat uit de activiteiten van het IPP in 2016 tot en met 2020 per saldo geen belastbare winsten ontstaan. Voor het boekjaar 2021 is een positief fiscaal resultaat gerealiseerd van circa € 1,0 miljoen. Dit resultaat kan worden verrekend met de fiscale verliezen uit voorgaande jaren. Over 2021 is nog geen aangifte ingediend. Het bedrag van de verrekenbare verliezen bedraagt na verrekening van het resultaat 2021 circa € 1,6 miljoen.

In overleggen met de Belastingdienst laat het IPP zich bijstaan door een fiscale adviseur.

4.6 Toelichting op de programmarekening 2021

In de toelichting op de programma's worden de gerealiseerde lasten en baten vergeleken met de cijfers van 2020. Vervolgens worden de verschillen ten opzichte van de begroting 2021 inclusief 1 wijziging toegelicht. Deze verschillen zijn ook terug te vinden in de programmarekening.

Tabel 23

Programma algemeen bestuur

<i>Lasten</i>	gerealiseerd 2021	geraamd 2021	gerealiseerd 2020
Bestuurskosten	72.056	78.088	99.408
Beheerskosten	332.055	259.427	359.520
Totaal lasten	404.111	337.515	458.928
Baten			
Schadevergoeding kabels en leidingen	40.000	0	0
Per saldo lasten	364.111	337.515	458.928
Doorberekende kosten aan projecten	249.416	231.198	314.296
Blijft ten laste van het programma	114.695	106.317	144.632

Bestuurskosten

De bestuurskosten bestaan uit:	gerealiseerd 2021	geraamd 2021	gerealiseerd 2020
- advieskosten	16.123	26.138	23.672
- accountantskosten, inschatting 2021	35.000	26.138	45.545
- idem, afrekening 2020	5.725	0	
- vergaderkosten, representatie- onkostenvergoedingen	887	3.312	4.599
- bijdragen CBBR/SKBN	7.778	7.500	7.730
- regionale samenwerking	0	0	4.220
- acquisitiekosten	2.500	9.000	0
- verzekeringen tegen zakenschade, fraude en beroving	3.397	6.000	9.157
- overige kosten	646	0	4.485
	72.056	78.088	99.408

De werkelijke accountantskosten over 2020 waren circa € 20.000 hoger dan geraamd. Dit werd vooral veroorzaakt door de afrekening 2019 van circa € 20.000. Daarnaast zijn de kosten over 2020 met € 5.000 omhoog bijgesteld.

Beheerskosten

De beheerskosten bestaan uit:	gerealiseerd 2021	geraamd 2021	gerealiseerd 2020
- huisvestingskosten	25.375	25.375	51.932
- archiefbeheer	23.018	22.892	284.866
- burekosten directie en administratie en ondersteuning	163.620	148.620	22.722
- idem, secretariële ondersteuning	75.688	62.540	
- idem, secretariële ondersteuning (nagekomen lasten 2020)	10.326		
- idem, projectleiders	34.028		
	332.055	259.427	359.520
Totaal lasten programma algemeen bestuur	404.111	337.515	458.928

Baten

Voor de gemaakte kosten (vooral juridische kosten) is een schadevergoeding ontvangen.	40.000	0	0
Per saldo lasten programma algemeen bestuur	364.111	337.515	458.928

Tabel 24

Doorberekende indirecte kosten aan projecten

Het saldo van de lasten van het programma algemeen bestuur worden als volgt over de projecten verdeeld:

	gerealiseerd 2021	geraamd 2021	gerealiseerd 2020
verdeelsleutels:			
Grex Hoorwijk	30,5%	30,5%	50,0%
Grex Treubstraat	18%	18%	18,5%
Sylvain Poonsstraat	10%	10%	
Businesscases, havengebied en overige niet grex complexen	10%	10%	
Totaal	69%	69%	68,5%
Treubstraat locaties 1 en 5 (niet toe te rekenen kosten)	31,5%	31,5%	31,5%
	100%	100%	100%
Verdeeld in bedragen:			
Grex Hoorwijk	111.054	102.942	229.464
Grex Treubstraat	65.540	60.753	84.832
Grex Sylvain Poonsstraat	36.411	33.752	
Businesscases, havengebied en overige niet grex complexen	36.411	33.752	0
Totaal door te berekenen indirecte kosten aan grexen	249.416	231.198	314.296
Treubstraat locaties 1 en 5 (niet toe te rekenen kosten)	114.695	106.317	144.632
	364.111	337.515	458.928

Volgens het BBV mag in geval van financiering met eigen middelen (eigen vermogen) geen rente meer worden toegerekend aan de investeringen. Wel mogen de apparaatskosten worden toegerekend aan de grexen. Kosten mogen niet worden geactiveerd als er geen grex is vastgesteld. Tegelijkertijd met de jaarrekening worden de grexen Hoorwijk, Treubstraat en Sylvain Poonsstraat vastgesteld. Aan de Treubstraat 1 en 5 worden apparaatskosten toegerekend, conform de verdeelsleutel. Deze kosten worden echter niet geactiveerd, waardoor hier in de programmarekening geen bate zichtbaar is.

Tabel 25

Programma ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties

	werkelijk 2021		
	Lasten	Baten	Saldo
<i>Bouwgrond in exploitatie</i>			
Bouwrijpmaken Hoorwijk	25.924		-25.924
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Hoorwijk		25.924	25.924
Ontvangen huur N-kavel jan t/m juli 2021		70.000	70.000
Overbrenging baten Hoorwijk	70.000		-70.000
Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijk		23.549	23.549
Sylvain Poonsstraat	5.807		-5.807
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Sylvain Poonsstraat		5.807	5.807
Totaal programma	101.731	125.280	23.549

Tabel 26

Toelichting op de lasten en de baten van het programma:

<u>Bouwgrond in exploitatie</u>	2021	2020
<i>Hoorwijck</i>	136.978	265.536
Het totaal van de mutaties over 2021 van Hoorwijck zijn conform BBV opgenomen in deze Rekening van baten en lasten. Voor een specificatie wordt verwezen naar bijlage I.		
AF: Om dubbeltelling in het totaal van de lasten te voorkomen, worden de indirecte kosten afkomstig van programma algemeen bestuur op deze post geëlimineerd	111.054	229.464
	<u>25.924</u>	<u>36.072</u>
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Hoorwijck	136.978	265.536
Onder Baten is hetzelfde bedrag verantwoord, zijnde de overbrenging van de last naar de post "bouwgrond in exploitatie" opgenomen in de toelichting op de balans.		
AF: Om dubbeltelling in het totaal van de baten te voorkomen, wordt de doorbelasting van de indirecte kosten van het programma algemeen bestuur op deze post geëlimineerd	111.054	229.464
	<u>25.924</u>	<u>36.072</u>
Ontvangen huur N-kavel jan t/m juli 2021	70.000	
Overbrenging baten Hoorwijck	70.000	
	<u>70.000</u>	
<i>Bijstelling van de verliesvoorziening, voordelig</i>	23.549	-33.777
De bijstelling van de verliesvoorziening wordt als volgt berekend:		
Volgens de grex Hoorwijck wordt een verlies per eind 2022 verwacht van	6.230.028	6.253.577
Volgens de jaarrekening 2020 was een verliesvoorziening opgenomen van	6.253.577	6.219.800
Het verschil komt ten gunste van de exploitatie en de verliesvoorziening wordt verlaagd met	23.549	33.777-
	<u>23.549</u>	<u>33.777-</u>
<i>Sylvain Poonsstraat</i>	2021	2020
Het totaal van de mutaties over 2021 van Sylvain Poonsstraat zijn conform BBV opgenomen in deze Rekening van baten en lasten. Voor een specificatie wordt verwezen naar bijlage I.	42.218	21.605
Onder Baten is hetzelfde bedrag verantwoord, zijnde de overbrenging van de last naar de post "bouwgrond in exploitatie" opgenomen in de toelichting op de balans.	36.411	-
	<u>5.807</u>	<u>21.605</u>
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Sylvain Poonsstraat	42.218	
Onder Baten is hetzelfde bedrag verantwoord, zijnde de overbrenging van de last naar de post "bouwgrond in exploitatie" opgenomen in de toelichting op de balans.	42.218	
AF: Om dubbeltelling in het totaal van de baten te voorkomen, wordt de doorbelasting van de indirecte kosten van het programma algemeen bestuur op deze post geëlimineerd	36.411	
	<u>5.807</u>	<u>0</u>
<i>Wateringse Veld (oude plangebied)</i>	2021	2020
Personele kosten	0	6.870
onderhoudsrunde	0	45
totaal lasten	0	6.915
Verkoopopbrengsten	0	39.213
Nadelig saldo Wateringse Veld	0	32.298
	<u>0</u>	<u>32.298</u>

Tabel 27

Programma herstructurering werklocaties

	werkelijk 2021		
	Lasten	Baten	Saldo
<i>Bougrond in exploitatie Treubstraat e.o.</i>			
Kosten bouwrijp maken 2-3	53.573		-53.573
Overbrenging kosten bouwrijp maken 2-3		38.921	38.921
Opbrengst grondverkopen 2-3		1.782.705	1.782.705
Kostprijs grondverkopen 2-3	1.739.274		-1.739.274
Opbrengst reserveringsvergoeding 2-3		8.775	8.775
Bouwrijp maken Treubstraat 1-5	169.674		-169.674
Overbrenging kosten bouwrijp maken Treubstraat 1-5		169.674	169.674
Niet verrekenbare BTW (correctie) Treubstraat 1-5	222.744		-222.744
Overbrenging niet verrekenbare BTW (correctie) Treubstraat 1-5		222.744	222.744
Huuropbrengsten 1-5		18.750	18.750
Overige projecten	149.618	0	-149.618
<i>totaal programma</i>	2.334.883	2.241.569	-93.314

Tabel 28

Van onderhanden werken is het volgende overzicht te geven:

Bouwgrond in exploitatie, Treubstraat 2-3	2021	2020
Bouwrijpmaken Treubstraat e.o.	119.113	131.557
Het totaal van de mutaties over 2021 van Treubstraat e.o. zijn conform BBV opgenomen in deze Rekening van baten en lasten. Voor een specificatie wordt verwezen naar bijlage I.		
AF: Om dubbelstelling in het totaal van de lasten te voorkomen, worden de indirecte kosten afkomstig van programma algemeen bestuur op deze post geëlimineerd	65.540	84.832
	<u>53.573</u>	<u>46.725</u>
Overbrenging baten naar de post "bouwgrond in exploitatie" opgenomen in de toelichting op de balans		<u>51.656</u>
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Treubstraat e.o.	104.461	131.557
Onder Baten is hetzelfde bedrag verantwoord, zijnde de overbrenging van de last naar de post "bouwgrond in exploitatie" opgenomen in de toelichting op de balans.		
AF: Om dubbelstelling in het totaal van de baten te voorkomen, wordt de doorbelasting van de indirecte kosten van het programma algemeen bestuur op deze post geëlimineerd	65.540	84.832
	<u>38.921</u>	<u>46.725</u>
Ontvangen reserveringsvergoedingen 2-3	<u>8.775</u>	<u>51.656</u>
Onder baten is hetzelfde bedrag verantwoord wegens overbrenging naar bouwgrond in exploitatie. Door het afsluiten van de grex in 2021 wordt de reserveringsvergoeding niet overgebracht naar de bouwgrondexploitatie maar valt in het resultaat 2021 van totaal € 23.506 grex Treubstraat. Zie hierna.	0	51.656
Een gedeelte van locatie 5 is in 2020 verkocht voor een opbrengst van		495.000
De kostprijs van deze verkoopopbrengst bedraagt		255.466
Transactieresultaat, voordelig	<u>0</u>	<u>239.534</u>
<i>Eindresultaat grex Treubstraat</i> voordelig calculatieverschil 2021	37.554	<u>135.837</u>
Volgens de jaarrekening 2020 was een verliesvoorziening opgenomen van	<u>395.175</u>	
Eindresultaat grex Treubstraat, nadelig	<u>357.621</u>	
Het voordelig resultaat t.o.v. de grex van € 37.554 over 2021 bestaat uit:		
Opbrengst grondverkopen	1.782.705	
Kostprijs grondverkopen volgens grex	<u>1.739.274</u>	
Voordeel grondverkopen	43.431	
Gerealiseerde kosten 2021	119.113	
gecalculeerde kosten volgens grex	<u>104.461</u>	
nadelig	14.652	
Reserveringsvergoeding voordelig	8.775	8.775
Per saldo voordelig calculatieverschil	<u>37.554</u>	
Treubstraat locaties 1 en 5	2021	2020
Voor de locaties 1 en 5 is aan kosten inclusief V&T besteed voor	169.674	93.605
Niet verrekenbare btw (correctie in 2021)	<u>222.744</u>	
Deze kosten zijn overgebracht naar de materiële vaste activa in de balans	392.418	93.605
Ontvangen huur over 2021	18.750	
2020: De apparaatskosten t/m 2019 worden niet bijgeschreven op de materiële vaste activa, derhalve vond er een correctie plaats		593.595
Overige projecten	2021	2020
In 2021 is een toekomstvisie ontwikkeld. Daarnaast zijn voorbereidingskosten gemaakt voor o.a. de West Vlietweg, Plaspoelpolder middengebied en Havengebied.		
Personele kosten	60.099	
Indirecte kosten	36.411	
Adviezen kanszone Plaspoelpolder	12.000	
Gebiedspromotie en marketing Plaspoelpolder	27.105	
Overige kosten	<u>14.003</u>	
	<u>149.618</u>	<u>3.119</u>

4.7 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen over 2021

Tabel 29

Algemene dekkingsmiddelen

	werkelijk 2021			2020
	Lasten	Baten	Saldo	Saldo
Overige exploitaties	32.808	142.721	109.913	110.410
Totaal algemene dekkingsmiddelen	32.808	142.721	109.913	110.410

De saldi van baten en lasten worden hierna toegelicht:

Rente rekening-courant

Over 2021 bestonden er tegoeden in rekening-courant met de gemeente Rijswijk. Voor tegoeden betalen bedrijven de laatste jaren rente (tot circa 0,5% negatieve rente op jaarbasis). De gemeente Rijswijk is verplicht de overtollige financieringsmiddelen onder te brengen bij de Schatkist. Hiervoor geldt al een aantal jaren het percentage van 0%. De tegoeden van het IPP zijn dus indirect belegd bij de Schatkist. IPP hoeft hiervoor geen rente te betalen.

Overige exploitaties en projecten

De saldi van de overige exploitaties bestaan uit:

Lasten

	Totaal	PG Handelskade	Reclamemast en parkeerterrein	Erfpacht
Onderhoudskosten	350	0	350	0
Taxatie- en advieskosten	14.445	12.435		2.010
Belastingen en verzekeringen	18.013	14.034	2.083	1.896
Totaal lasten	32.808	26.469	2.433	3.906

Baten

	Totaal	PG Handelskade	Reclamemast en parkeerterrein	Erfpacht
Reserveringsvergoedingen	20.612		20.612	
Verkoop gronden	0			0
Huren	112.563	50.375	62.188	
Erfpachten	9.546			9.546
Totaal baten	142.721	50.375	82.800	9.546
Resultaat 2021	109.913	23.906	80.367	5.640

Toelichting:

Lasten

Baten

Reserveringsvergoedingen

Voor het parkeerterrein aan de Burg. Elsenlaan is een reserveringsvergoeding in rekening gebracht.

Huren

Het betreft de huuropbrengst van de garage, parkeerterrein en de reclamemast van het schap.

Erfpachten

Het betreft de in erfpacht uitgegeven gronden Plaspoelpolder van 1,73 hectare.

4.8 WNT-toelichting

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de model WNT-verantwoording. Het bezoldigingsmaximum voor IPP Haaglanden bedraagt in 2021 € 209.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen ook de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

IPP Haaglanden kent geen direct loonverband met haar topfunctionarissen. Bestuursleden krijgen geen vergoeding en de directieleden worden gedetacheerd door de twee deelnemende gemeenten. Bedragen zijn terug te vinden in tabel 30.

Standaardformule berekening toepasselijk WNT-maximum:

$$y = (x \cdot a \cdot b) / 365$$

x = voor instelling geldend WNT-bezoldigingsmaximum

a = deeltijdfactor (maximaal 1,0 fte)

b = functieduur in kalenderdagen

Tabel 30: Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	C. Boele		J. Brugman
Funcatiegegevens	Directeur		Directeur
Aanvang en einde functieervulling in 2020	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,14		0,226
Dienstbetrekking?	Nee		Nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	24.000		31.200
Beloningen betaalbaar op termijn	0		0
<i>Subtotaal</i>	<i>24.000</i>		<i>31.200</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.260		47.234
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging	24.000		31.200
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.

Gegevens 2020		
bedragen x € 1	C. Boele	J. Brugman
Funcatiegegevens	Directeur	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0.084	0.226
Dienstbetrekking?	Nee	Nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.400	38.400
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
<i>Subtotaal</i>	<i>14.400</i>	<i>38.400</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.102	45.426
Bezoldiging	14.400	38.400

Directie gedetacheerd door de deelnemende gemeenten

Over het boekjaar 2021 zijn voor de directieleden de volgende bedragen voldaan aan de respectievelijke gemeente voor de detachering van de directieleden.

Voor de inzet van de heer Jan Brugman is € 31.200 (excl. BTW) voldaan aan de gemeente Rijswijk. De bezoldiging over 2021 voor de inzet van de heer Jan Brugman ligt daarmee onder de bezoldigingsnorm voor 2021.

Voor de inzet van de heer Cees Boele is € 24.000 (excl. BTW) voldaan aan de gemeente Den Haag. De bezoldiging over 2021 voor de inzet van de heer Cees Boele ligt daarmee onder de bezoldigingsnorm voor 2021.

Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder

In dit overzicht (tabel 31) mogen leidinggevende topfunctionarissen en toezichthoudende topfunctionarissen worden opgenomen met een bezoldiging van €1.700 of minder (de vrijwilligersvergoeding zoals gedefinieerd door de Belastingdienst). Zie ook artikel 5, derde lid, *Uitvoeringsregeling WNT*.

De DB- en AB-leden vermeld in tabel 31 hebben geen bezoldiging ontvangen van IPP Haaglanden in 2021.

Tabel 31 DB en AB leden IPP: 1 januari 2021 t/m 31 december 2021

Naam Topfunctionaris	Functie
Armand van de Laar	DB- en AB-lid (per juli 2018)
Larissa Bentvelzen	AB-lid (per mei 2019)
Bjorn Lugthart	AB-lid (per juli 2018) (DB periode jan-mei 2019)
Jeffrey Keus	DB-lid en AB-lid (per mei 2019)
Anne Mulder	AB-lid (per sep 2020)
Saskia Bruines	AB-lid per juli 2018, DB-lid (per okt 2019)
Arjen Kapteijns	AB-lid per 7-10-21
Bert van Alphen	AB-lid (periode dec 2019- sept 2021)

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

4.9 Toelichting verschillen tussen de programmarekening 2021 en de begroting 2021

Toelichting op de verschillen tussen de programmarekening 2021 en de raming 2021

Voor een analyse van de verschillen wordt verwezen naar het totaaloverzicht van de programmarekening 2021

ALGEMEEN

De cijfers van de ramingen is gelijk aan de begroting 2021. Er is in 2021 1 begrotingswijziging uitgebracht. De belangrijkste verschillen tussen de realisatie en de ramingen worden hierna per programma toegelicht (N=nadelig; V=voordelig):

In de begroting is geen post onvoorzien opgenomen, derhalve heeft in het boekjaar geen aanwending van de begrotingspost onvoorzien plaatsgevonden.

Het verschil tussen de resultaten volgens de begroting 2021 en de werkelijke cijfers over 2021 bedraagt € 158.000 nadelig. Dit verschil is als volgt berekend. (V= Voordelig; N= Nadelig).

Resultaat volgens de raming	V	83.707
Gerealiseerd in 2021	N	-74.547
<i>Vershil resultaat t.o.v. de raming</i>	N	<u><u>-158.254</u></u>

Op programmaniveau is de samenstelling van dit saldo (afgerond op duizend euro):

Algemeen bestuur	N	27.000
Doorberekening Algemeen bestuur	N	88.000
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	V	24.000
Herstructurering werklocaties	N	93.000
Saldo programma's	N	184.000
Algemene dekkingsmiddelen	V	26.000
<i>Saldo verschil resultaat eveneens (afgerond)</i>	N	<u><u>158.000</u></u>

Voor de samenstelling van de verschillende saldi wordt verwezen naar de programmarekening en de toelichting hierop.

Bovenstaande saldi worden hierna toegelicht.

Programma's

Verschillen

Algemeen Bestuur

Bestuurskosten	V	6.000
Beheerkosten	N	73.000
Ontvangen schadevergoeding	V	40.000
	N	27.000
Doorberekening kosten algemeen bestuur	N	88.000
<i>saldo programma</i>	N	<u>115.000</u>

Bestuurskosten

Het voordelig saldo bestuurskosten is een samenstelling van lagere advieskosten (vooral juridische kosten t.b.v. kabels en leidingen Waterings lagere bestede kosten acquisitie. Daartegenover staat hogere accountantskosten als gevolg van een afrekening over 2021.

Beheerskosten

De beheerskosten zijn ten opzichte van de raming met circa € 73.000 toegenomen. Deze toename van de kosten is veroorzaakt door het mee uitvoeren van taken van het secretariaat voor taken van de directie. Hier tegenover staan minder uren die door het secretariaat zijn toegerekend grexen. Daarnaast zijn er meer uren door de projectleiders geschreven op algemeen bestuur voor adviezen voor de directie.

Ontvangen schadevergoeding

Er is door het lpp een schadevergoeding ontvangen ter dekking van de gemaakte kosten door het IPP betreffende een geschil.

Doorberekening kosten algemeen bestuur

Om redenen van BBV voorschriften mogen geen kosten van het programma algemeen bestuur worden doorberekend aan de locaties 1 en 5. Hierdoor blijft het toe te rekenen deel aan deze locaties achter in het saldo van dit programma.

Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties

Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijck	V	24.000
<i>totaal programma</i>	V	<u>24.000</u>

Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijck

Volgens de grex Hoorwijck wordt een verlies verwacht van	6.230.028
Volgens de jaarrekening 2019 was een verliesvoorziening opgenomen van	<u>6.253.577</u>
Het verschil komt ten laste van de exploitatie en de verliesvoorziening wordt hoogd met	afgerond
	<u>24.000</u>

Herstructurering werklocaties

Het verschil ten opzichte van de raming bestaat uit:

Treubstraat 2-3	V	38.000
Huuropbrengst Treubstraat 1-5	V	19.000
Overige projecten	N	<u>150.000</u>
Per saldo ten opzichte van de raming	N	<u>93.000</u>

Treubstraat

Het voordelig verschil van € 38.000 ten opzichte van de begroting in dit programma laat zich verklaren door hoger dan verwachte verkoopopbrengsten.

De grondexploitatie Treubstraat is in 2021 afgesloten.

Voor de analyse van dit bedrag wordt verwezen naar de toelichting op de programmarekening naar de post Herstructurering werklocaties Treubstraat.

Overige projecten

In 2021 is een toekomstvisie ontwikkeld. Daarnaast zijn voorbereidingskosten gemaakt voor o.a. de West Vlietweg, Plaspoelpolder middengebied en Havengebied.

Personele kosten	60.099
Indirecte kosten	36.411
Gebiedspromotie en marketing Plaspoelpolder	27.105
Advies kansen project Plaspoelpolder Middengebied	12.000
Overige kosten	<u>14.003</u>
	<u>149.618</u>

Algemene dekkingsmiddelen

Het voordelig verschil op algemene dekkingsmiddelen t.o.v. de raming van € 26.000 is vooral ontstaan door de reserveringsvergoeding voor de parkeergarage.

5. Overzicht van incidentele baten en lasten

Tabel 32 Overzicht van incidentele baten en lasten > € 25.000

Incidentele baten x € 1.000	Gerealiseerd 2021	Raming 2021
Schadevergoeding	€ 40	
Totaal incidentele baten	€ 40	€ 0
Incidentele lasten x € 1.000	Gerealiseerd 2021	Raming 2021
	€ 0	€ 0
Totaal incidentele lasten	€ 0	€ 0
Saldo incidentele baten en lasten (voordelig)	€ 40	€ 0

Baten

Schadevergoeding

Er is een schadevergoeding ontvangen voor de gemaakte kosten in het geschil kabels en leidingen in Wateringse Veld.

Lasten

6. Bijlagen

Bijlage 1 – Tabel 33

Specificatie grondexploitatie (Bouwgrond in exploitatie)

Boekwaarde per 1 januari 2021	Hoorwijk	Treubstraat	Sylvain Poonsstraat
Boekwaarde per 01-01-2021 exclusief verliesvoorziening	10.966.269	2.029.988	21.605
AF: Verliesvoorziening per 01-01-2021	6.253.577	395.175	
Boekwaarde per 01-01-2021 inclusief verliesvoorziening	4.712.692	1.634.813	

Verloop verliesvoorziening 2021 (obv herziening 2022 grex)	Hoorwijk	Treubstraat
Verliesvoorziening per 01-01-2021	6.253.577	395.175
Verliesvoorziening toename/afname 2021 (- = afname)	-23.549	0
Verliesvoorziening per 31-12-2021 (voor afsluiting grex)	6.230.028	395.175
Verrekenen eindresultaat met verliesvoorziening		395.175
Verliesvoorziening per 31-12-2021 na afsluiting grex)		0

Kosten en opbrengsten 2021	Hoorwijk	Treubstraat	Sylvain Poonsstraat
<u>Aanlegkosten:</u>			
Bodemonderzoek		4.534	
Diverse aanlegkosten		10.790	8.541
<u>Plankosten:</u>			
Vorbereiding en toezicht	12.994	25.053	4.646
Directe kosten	8.897	13.196	
Indirecte kosten	111.054	65.540	36.411
Overige kosten	4.033		
totaal kosten	136.978	119.113	49.598
Waarvan nadelig calculatieverschil kosten naar exploitatie		-14.652	
Per saldo 2021	136.978	104.461	49.598
AF: Huur Hoorwijk	70.000		
AF: Kostprijs verkopen Treubstraat		1.739.274	
Mutaties 2021 per saldo (- = afname boekwaarde)	66.978	-1.634.813	49.598

Boekwaarde per 31 december 2021	Hoorwijk	Treubstraat	Sylvain Poonsstraat
Boekwaarde per 31-12-2021 inclusief verliesvoorziening	4.756.121	0	71.203

Bijlage 2 Aanvullende informatie ingevolge de BBV jaarrekening 2021

In deze aparte bijlage wordt aanvullende informatie verstrekt, zoals is voorgeschreven door het BBV. Het gaat om informatie over:

1. uniforme indeling naar taakvelden
2. overheadkosten
3. taakveld treasury
4. set van beleidsindicatoren

1. Uniforme indeling naar taakvelden

Een Gemeenschappelijke Regeling is conform de BBV (Wijzigingsbesluit vernieuwing BBV van 5 maart 2016) verplicht om baten en lasten te splitsen in taakvelden, in zowel de begroting als de jaarrekening. In de Regeling van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 18 april 2016 nr. 2016-0000217051, worden taakvelden voorgeschreven. Hierna volgt een overzicht van de specifieke taakvelden, welke worden gebruikt door IPP Haaglanden ingedeeld naar kostensoorten.

Kosten-Omschrijving soort	(bedragen in duizenden euro's)									
	Totaal jaarrekening 2021	2.1 belastingen	3.1 grond	351 ingeleend personeel	38 overige goederen en diensten	438 inkomens- overdrachten	5.1 rente	3.3 pachten	3.6 huren	verrekeningen
Lasten taakveld										
0.1 Algemeen bestuur	404			284	87	8			25	
8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties	102	0			32					70
8.2 Herstructurering werklocaties	2.112	12		98	263					1.739
0.5 Treasury	0									
0.8 Algemene dekkingsmiddelen	33	15		18						
Totaal lasten taakveld	2.651	27	0	400	382	8	0	0	25	1.809
Baten taakveld										
0.4 Algemeen bestuur	289				40					249
8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties	125								70	55
8.2 Herstructurering werklocaties	2.019		1.783		9				18	209
0.5 Treasury	0									
0.8 Algemene dekkingsmiddelen	143							10	133	
Totaal baten taakveld	2.576	0	1.783	0	49	0	0	10	221	513
Saldo baten en lasten	-75	-27	1.783	-400	-333	-8	0	10	196	-1.296
0.10 Mutaties algemene reserve	-75	-27	1.783	-400	-333	-8	0	10	196	-1.296
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2. Overheadkosten

Overheadkosten zijn volgens het BBV 'alle kosten die samenhangen met de sturing en ondersteuning van de medewerkers in het primaire proces'. Deze kosten mogen aan de projecten worden toegerekend, maar moeten tegelijkertijd in de exploitatie zichtbaar zijn. In de jaarrekening 2021 zijn evenals in de begroting 2021 de overheadkosten in het programma algemeen beheer opgenomen en toegerekend aan de grondexploitaties. Zie hieronder een overzicht van de cijfers.

Onderdeel	Begroting 2021 lasten	gerealiseerd 2021	x € 1.000
			saldo
Materieel	127	120	7
Personeel	211	284	-73
Totaal apparaatskosten	338	404	-66
Inkomsten	0	40	
Naar projecten	231	249	-18
Restant	107	115	0

3. Taakveld treasury

In de jaarrekening 2021 bestaan er geen rentelasten voor zowel voor korte- als lange termijnfinanciering. De opbrengsten wegens belegd eigen vermogen zijn nihil, omdat het vermogen verplicht belegd moet worden bij de Schatkist. Het Rijk keert 0% rente uit.

4. Set van Beleidsindicatoren

De voorgeschreven beleidsindicatoren zijn opgenomen in de ministeriële regeling van BZK van 24 maart 2016 en zijn ook voorgeschreven voor gemeenschappelijke regelingen zoals IPP Haaglanden. Bijna alle beleidsindicatoren zijn echter van toepassing op provincies en gemeenten. Met betrekking tot het taakveld algemeen bestuur (bestuur en ondersteuning) zijn alleen de indicatoren externe inhuur en overhead van toepassing. De indicator externe inhuur geeft weinig inzicht, omdat IPP Haaglanden geen personeel in dienst heeft. Hierdoor is de uitkomst van deze indicator 100%. De andere indicatoren van het taakveld bestuur en ondersteuning worden uitgedrukt per inwoner. Deze indicatoren vervallen voor IPP Haaglanden, omdat IPP Haaglanden niet aan inwoners is gerelateerd.

nr.	Taakveld	beleidsindicator	eenheid	bron	uitkomst
4.	0. Bestuur en Ondersteuning	Externe inhuur	Kosten als percentage van totale loonsom + inhuur externen	Jaarrekening	100%
5.	0. Bestuur en Ondersteuning	Overhead	Percentage van de totale Lasten	Jaarrekening	9,0%

Aan het algemeen bestuur
Het Industrieschap "De Plaspoelpolder"

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Scheveningseweg 80-82
Postbus 85745
2508 CK Den Haag

T: +31 (0)70 358 90 00
F: +31 (0)70 350 20 20

den Haag@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de jaarrekening per 31 december 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Het Industrieschap "De Plaspoelpolder" te Rijswijk gecontroleerd.

Naar ons oordeel:

- geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van zowel de baten en lasten over 2021 als van de activa en passiva van Industrieschap "De Plaspoelpolder" op 31 december 2021 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (hierna: BBV);
- zijn de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties over 2021 in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand gekomen in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen.

De jaarrekening bestaat uit:

1. het overzicht van baten en lasten over 2021;
2. de balans per 31 december 2021;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado), het controleprotocol dat is vastgesteld door de het algemeen bestuur en het Controleprotocol Wet normering topinkomens (WNT) 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Het Industrieschap "De Plaspoelpolder" zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in de jaarstukken 2021 opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- Voorwoord;
- Jaarverslag, waaronder de programmaverantwoording en;
- Paragrafen;
- Bijlagen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag, in overeenstemming met het BBV.

C Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur voor de jaarrekening**

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met het BBV. Het algemeen bestuur is ook verantwoordelijk voor het rechtmatig tot stand komen van de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties, in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen.

In dit kader is het algemeen bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het algemeen bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die relevante wet- en regelgeving mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het algemeen bestuur afwegen of de financiële positie voldoende is om de gemeenschappelijke regeling in staat te stellen de risico's vanuit de reguliere bedrijfsvoering financieel op te vangen. Het algemeen bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de risico's kunnen worden opgevangen toelichten in de jaarrekening.

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de gemeenschappelijke regeling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Bado, het controleprotocol dat is vastgesteld door het algemeen bestuur, het Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's
 - dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude,
 - dat baten en lasten alsmede de balansmutaties als gevolg van fouten of fraude niet in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen,het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de gemeenschappelijke regeling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het algemeen bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het algemeen bestuur gehanteerde afweging dat de gemeenschappelijke regeling in staat is de risico's vanuit de reguliere bedrijfsvoering financieel op te vangen aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de gemeenschappelijke regeling haar financiële risico's kan opvangen. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de gemeenschappelijke regeling de financiële risico's niet kan opvangen;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen en of de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen.

Accountants



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

Den Haag, 28 maart 2022

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

drs. R. Buitenhuis RA