

Jaarverslag en jaarrekening 2022

IPP Haaglanden



maart 2023

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatie doeleinden
Den Haag
Datum: 27 maart 2023

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatie doeleinden
Den Haag
Datum: 27 maart 2023

Inhoud

1. Voorwoord	3
2. Jaarverslag.....	4
2.1 Programma algemeen bestuur	5
2.1.1 Bestuurskosten	5
Tabel 1 Bestuurs- en beheerskosten (onderdeel bestuurskosten).....	3
2.1.2 Beheerskosten.....	6
Tabel 2 Bestuurs- en beheerskosten (onderdeel beheerskosten)	
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.....	10
2.3 Programma herstructurering werklocaties	11
Tabel 4 Baten en lasten programma herstructurering werklocaties	12
2.4 Business casus.....	12
Tabel 5 Baten en lasten programma herstructurering werklocaties.....	13
2.5 Algemene dekkingsmiddelen.....	13
Tabel 6.....	13
3.1 Weerstandsvermogen en risicobeheersing.....	14
3.1.1 Beleid.....	14
3.1.2 Beschikbare weerstandscapaciteit	14
3.1.3 Risico's	14
Tabel 7 Risicoprofiel projecten.....	15
Tabel 8 Beschikbare weerstandscapaciteit.....	15
Tabel 9 Weerstandsnormen.....	16
3.1.4 Financiële kengetallen.....	18
Tabel 10 Financiële kerngetallen.....	18
3.2 Onderhoud kapitaalgoederen.....	19
3.3 Bedrijfsvoering	19
Organisatie en werkwijze	19
3.4 Verbonden partijen	20
3.5 Grondbeleid.....	20
3.5.1 Verwerving.....	20
3.5.2 Uitgifte	20
3.5.3 Grondprijzen	20
3.5.4 Grondexploitaties	20
3.6 Lokale heffingen	21
3.7 Financiering.....	22
3.7.1 Risicobeheer.....	22
3.7.2 Liquiditeitsbeheer.....	22

4. Jaarrekening.....	23
4.1 Balans – tabel 11.....	24
4.2 Programmarekening 2021- tabel 12.....	25
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
Tabel 13 Vaste activa.....	28
Tabel 14 Parkeergarage Handelskade.....	28
Tabel 15 Bouwgrond in exploitatie.....	29
Tabel 16 Verliesvoorzieningen.....	30
Tabel 17 Specificatie grondexploitatie (bouwgrond in exploitatie).....	31
Tabel 18 en 19 Uitzettingen korter dan één jaar.....	32
Tabel 21 Passiva.....	33
Tabel 22 Vlottende passiva.....	33
4.5 Toelichting op de reserves.....	34
4.5.1 Algemene reserves.....	34
4.5.2 Bestemmingsreserves	34
4.5.3 Niet uit de balans blijvende verplichtingen.....	35
4.5.4 Vennootschapsbelastingplicht	35
4.6 Toelichting op de programmarekening 2022	36
Tabel 23 Programma algemeen bestuur.....	36
Tabel 24.....	37
Tabel 25.....	38
Tabel 26.....	38
Tabel 27 Programma herstructurering werklocaties.....	39
Tabel 28 Overige projecten.....	39
4.7 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen over 2021.....	40
Tabel 29.....	40
4.8 WNT-toelichting.....	41
Tabel 30 Leidinggevende topfunctionarissen.....	41
4.9 Toelichting verschillen tussen de programmarekening 2022 en de begroting 2022	43
5. Overzicht van incidentele baten en lasten	46
Bijlage 1 – Tabel 33 Specificatie grondexploitatie.....	48
Bijlage 2 Aanvullende informatie ingevolge de BBV jaarrekening 2022	49

1. Voorwoord

Voor u liggen het jaarverslag en de jaarrekening 2022 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 2022.

2022 is voor IPP Haaglanden een jaar geweest om verder te werken aan de opgave en verfijning van de Investeringsagenda, specifiek gericht op het Middengebied van de Plaspoelpolder in Rijswijk en het gebied Westvlietweg in de gemeente Den Haag. De werkzaamheden die daarvoor zijn verricht hebben het belang van het IPP verder op de kaart gezet: de website is geactualiseerd, er is een actieve LinkedIn-account met een groeiend netwerk ontstaan, de jaarrekening is geprofessionaliseerd en leesbaar gemaakt, maar bovenal is verder geïnvesteerd in de samenwerking met de deelnemende gemeenten en de lokale bedrijvenorganisaties.

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. Einde 2022 is een voorstel in het nieuw aangetreden dagelijks bestuur behandeld, dat gericht is op een allesomvattende begrotingswijziging, om daarmee de investeringsagenda in 2023 actief van start te laten gaan.

De herstructureringslocatie aan de Treubstraat in de Plaspoelpolder is in 2022 voor wat betreft de uitgifte afgesloten. De feitelijke betaling van 1 kavel wordt nog voorzien in de loop van 2023. De Locatie is en wordt een sprekend voorbeeld van succesvolle herstructurering. Het sterkt het IPP in de overtuiging dat een organisatie als het IPP daarin het verschil kan maken, als het gaat om de totstandkoming van succesvolle herstructureringsopgaven in ons werkgebied.

Voor de periode 2023-2026 voorzien we de verkoop en ontwikkeling van meerdere kavels: Kavel 100 Sylvain Poonstraat, kavel N Hoornwijck, de verkoop van de parkeergarage aan de Handelskade in Rijswijk en de verkoop van een perceel grond aan de Burgemeester Elsenlaan in Rijswijk. Dit zal de financiële basis van IPP Haaglanden verder versterken; een positief vooruitzicht van nog niet geraamde inkomsten (v.w.b. De Handelskade en de Burgemeester Elsenlaan van ca 5,7 mio, naar verwachting te ontvangen in de jaarschijven 2024 en 2025).

De jaarrekening 2022 sluit met een licht voordelig resultaat van € 0,06 miljoen. Daar kan nog bij worden vermeld dat de afzetrisico's verder zijn afgenomen. Per ultimo 2022 bedraagt de algemene reserve nagenoeg ongewijzigd 13,1 miljoen euro (ultimo 2021: € 13,0 miljoen). Uit de risicosimulatie in de jaarrekening blijkt dat alle risico's ruim kunnen worden afgedekt en de weerstandscapaciteit van IPP Haaglanden meer dan uitstekend is; daarbij zijn de hiervoor genoemde incidentele inkomsten nog niet meegenomen in de beoordeling. Per saldo betekent dit naar verwachting dat de reservepositie de komende jaren verder zal stijgen, .

Wij behouden dan ook alle vertrouwen voor 2023 en volgende jaren om verdere stappen, gericht op succesvolle uitgifte, herstructurering en vooral uitvoering van de investeringsagenda te kunnen inzetten.

Directie IPP.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 27 maart 2023

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. In 2022 heeft dit een vervolg gekregen door middel van de opstelling van een investeringsagenda, het actualiseren van de webiste, de verbreding van ons netwerk, o.m. via LinkedIn, maar bovenal door versterking van de samenwerking met de gemeenten Den Haag en Rijswijk en de lokale bedrijvenverenigingen. Dit heeft in 2022 een vervolg gekregen met besluitvorming door het nieuw aantredende bestuur, einde 2022, als het gaat om de vaststelling van de investeringsagenda en het vrij maken van financiële middelen.

In de toelichting op de programma's vergelijken we de gerealiseerde lasten en baten met de cijfers van 2021. Vervolgens lichten we de verschillen ten opzichte van de begroting 2022 inclusief toe. Deze verschillen zijn ook terug te vinden in de programmarekening

2.1.1 Bestuurskosten

Tabel 1 Bestuurs- en beheerskosten (onderdeel bestuurskosten)

Programma algemeen bestuur			
<i>Lasten</i>	gerealiseerd 2022	geraamd 2022	gerealiseerd 2021
Bestuurskosten	179.456	91.920	72.056
Beheerskosten	324.049	254.633	332.055
Totaal lasten	503.505	346.553	404.111
<i>Baten</i>			
Schadevergoeding kabels en leidingen			40.000
Per saldo lasten	503.505	346.553	364.111
Doorberekende kosten aan projecten	337.350	237.388	249.416
Blijft ten laste van het programma	166.155	109.165	114.695

<u>Bestuurskosten</u>	gerealiseerd 2022	geraamd 2022	gerealiseerd 2021
De bestuurskosten bestaan uit:			
- advieskosten	6.898	26.556	16.123
- impactanalyse IPP Haaglanden	62.208		
- vormgeving publicitair jaarverslag 2021	16.008		
- accountantskosten, inschatting 2022	40.000	30.000	35.000
idem, afrekening 2021	12.000		5.725
- vergaderkosten, representatie- onkostenvergoedingen	2.716	4.650	887
- bijdragen CBBR/SKBN	10.480	7.854	7.778
- acquisitiekosten, onderhouden website en artikel spread Rijswijk	15.943	9.000	2.500
- verzekeringen tegen zakenschade, fraude en beroving	7.600	9.304	3.397
- overige kosten	5.603	4.556	646
Totaal bestuurskosten	179.456	91.920	72.056

Bestuurskosten (nadelig verschil € 88.000)

Het nadelig verschil ten opzichte van de raming van ca. € 88.000 wordt vooral veroorzaakt door:

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
 Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
 Den Haag
 Datum: 27 maart 2023

- de impactanalyse IPP Haaglanden. Deze kosten zijn gemaakt in het kader van de toekomstvisie IPP Haaglanden en maken onderdeel uit van het door het Bestuur vastgestelde investeringsagenda.
- er zijn extra kosten gemaakt ter wille van de leesbaarheid en toegankelijkheid van het jaarverslag.
- de accountantskosten lopen elk jaar op. Over 2021 is een afrekening betaald van circa € 12.000. Over 2022 hebben we een schatting van de kosten opgenomen van € 40.000.

2.1.2 Beheerkosten

Tabel 2 Bestuurs- en beheerskosten (onderdeel beheerskosten)

<u>Beheerskosten</u>	gerealiseerd	geraamd	gerealiseerd
De beheerskosten bestaan uit:	2022	2022	2021
- huisvestingskosten	25.375	25.375	25.375
- archiefbeheer	23.009	23.258	23.018
- idem, inspectie	6.760		
- burokosten directie en administratie en ondersteuning	180.200	146.000	163.620
- idem, secretariële ondersteuning	45.839	60.000	86.014
- idem, projectleiders	42.866	0	34.028
<i>Totaal beheerskosten</i>	<u>324.049</u>	<u>254.633</u>	<u>332.055</u>

Beheerskosten (nadelig verschil € 69.000)

Het nadelig verschil ten opzichte van de raming van ca. € 69.000 wordt vooral veroorzaakt door:

- de waarneming van de directeur Den Haag. In de begrotingen t/m 2022 is geen rekening gehouden met directiekosten van de Haagse directeur, omdat deze kosten niet in rekening werden gebracht door Den Haag. De gerealiseerde kosten over 2022 waren voor Den Haag ruim € 26.000, waardoor in de jaarrekening 2022 een overschrijding ontstaat ten opzichte van de raming. Daarnaast zijn er extra kosten gemaakt door de directie en de projectleiders als gevolg van waarneming van het secretariaat.
- Er zijn kosten door de projectleiders gemaakt op de projecten welke buiten de GREX vallen. In 2022 zijn met name advieskosten gemaakt voor Business park Haaglanden, interne overleggen, beheer erfpachtgronden, verkoopverzoeken van derden, initiatief gesprekken en toetsen van jaarrekeningen.

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.

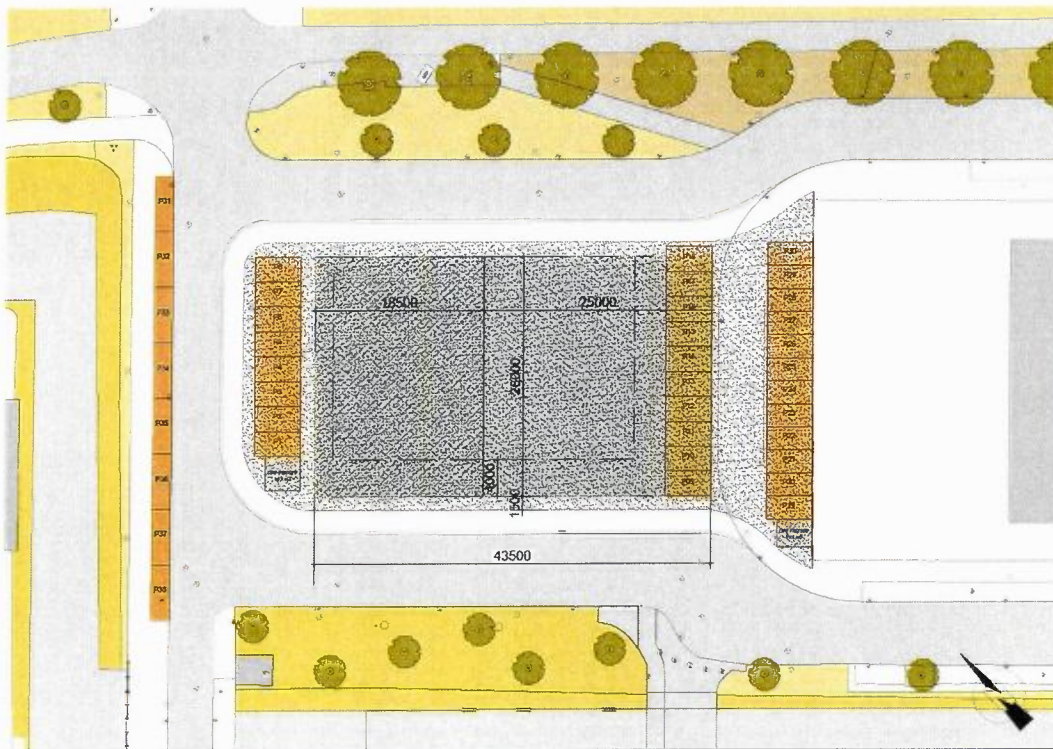


Het IPP is voornemens het terrein te transformeren naar een hoogwaardig bedrijfsverzamelgebouw. Het bedrijfsgebouw zal ingezet worden voor kleinschalige bedrijvigheid. Dit is in lijn met de nota bedrijfshuisvestingstrategie Den Haag (RIS303177), waaruit een groot tekort aan bedrijfsruimte blijkt. In 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 bestemmingsplanprocedure is in 2022 gestart.



Programma:

- Kaveloppervlakte 1.842 m²
- 1.400 m² BVO-bedrijfsruimte
- 400 m² BVO-kantoor (ondersteunend)
- 30 parkeerplaatsen op eigen terrein
- 8 parkeerplaatsen te realiseren in openbaar gebied



2.2.2 Businesspark Hoornwijck (N-kavel)

Tussen de Laan van Hoornwijck en de A13 ligt de N-kavel en is het laatst door het IPP uit te geven perceel in Hoornwijck. Door de ligging van de kavel ten opzicht van de Rotterdamse baan is er een directe verbinding met de Binckhorst.

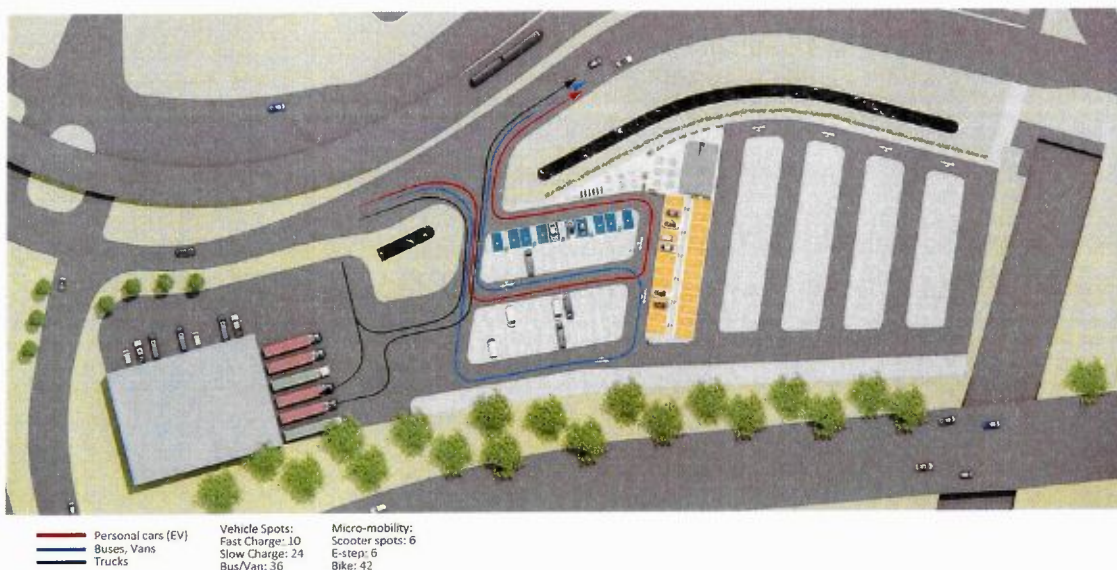


Op de locatie van de N-kavel is de mogelijkheid om 17.478 m² vierkante meter grond uit te geven. In 2019 is duidelijk geworden dat de provincie geen grote kantorenprogramma's langs snelweglocaties wil. Het IPP heeft vervolgens gekeken wat de mogelijkheden zijn op de locatie en zijn uitgekomen op een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

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

Op verzoek van DSO mobiliteit van de gemeente Den Haag gekeken of het mogelijk is om een P+R van 600 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. De gemeente Den Haag heeft een onderzoeksvraag uitgezet om de financiële consequenties in kaart te brengen en de verschillende opties te onderzoeken om de P+R te realiseren.

Ondertussen heeft zich een consortium van bedrijven zich gemeld die bereid is en de mogelijkheden heeft om het gehele programma te realiseren. Ten tijde van het haalbaarheidsonderzoek heeft het consortium eind 2022 een huurovereenkomst gesloten om de kavel voor drie jaar te exploiteren. De huurovereenkomst gaat per 1 januari 2023 in.



Tabel 3 Baten en lasten programma ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties

	werkelijk 2022		
	Lasten	Baten	Saldo
<i>Bouwgrond in exploitatie</i>			
Bouwrijpmaken Hoorwijk	50.397		-50.397
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Hoorwijk		50.397	50.397
Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijk	433.962		-433.962
Bouwrijp maken Sylvain Poonstraat	24.837		-24.837
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Sylvain Poonstraat		24.837	24.837
Wateringse veld, verkoop gronden aan de Provincie		1	1
Totaal programma	509.196	75.235	-433.961

Met name het uitblijven van de keuze van de gemeente Den Haag om op de locatie een P+R te willen realiseren heeft geleid tot uitstel van de planning. Door het uitstellen van de planning nemen de rentekosten toe. Daarnaast zijn de opbrengsten voor dit jaar niet geïndexeerd.

2.3 Programma herstructurering werklocaties

Binnen dit programma hebben we in 2022 gewerkt aan de herontwikkeling van de Treubstraat en omgeving.



De complexen 4 (Van Gijnstraat 8-10) en 6 (Treubstraat 29-31/Van Gijnstraat 1) waren reeds verkocht met een opknappverplichting en afgerond.

Complexen 2 en 3 (Van Gijnstraat 7-9 en Frijdastraat 6 t/m 12) zijn gezamenlijk in 2021 in bouwrijpe staat geleverd en eind 2022 is de nieuwbouw van 26 hoogwaardige bedrijfsunits opgeleverd.

Complex 1 (Treubstraat 25-27 / Frijdastraat 2) was tot april 2022 verhuurd aan de koper en is per april 2022 geleverd aan de koper. Het deel van het complex aan de Treubstraat is voor ca. 90% gerenoveerd en 100% verhuurd. De renovatie van Frijdastraat 2 is in 2022 gestart en wordt in 2023 afgerond. Hiervoor zijn reeds huurders gecontracteerd door de koper.

Complex 5 is in twee objecten opgesplitst. Frijdastraat 7-9 is in oktober 2020 verkocht met een opknappverplichting en was eind 2021 gereed. Met betrekking tot de Treubstraat 19-23 is in september 2021 een koopovereenkomst gesloten, waarbij er van uit werd gegaan dat het pand zou worden gerenoveerd. Later onderzoek heeft uitgewezen dat er dusdanig veel asbestsanering diende plaats te vinden en de constructieve staat onvoldoende was, dat de koper heeft besloten om het pand te slopen en een nieuw gebouw neer te zetten. De sloop van het pand wordt verwacht in de eerste helft van 2023, waarna in de tweede helft van 2023 zal worden gestart met de nieuwbouw van het bouwplan met flexibele werk- en productieruimten.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaamerd voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 27 maart 2023

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

De baten en lasten zijn terug te vinden in tabel 3.

Tabel 4 Baten en lasten programma herstructurering werklocaties (exclusief business casus)/overige projecten)

		werkelijk 2022		
		Lasten	Baten	Saldo
<i>Programma herstructurering werklocaties</i>				
<i>Bouwgrond in exploitatie Treubstraat e.o.</i>				
Afwikkelingskosten Treubstraat 2-3		4.067	2.340	-1.727
Bouwwrijpmaken Treubstraat 1-5		45.298		-45.298
Overbrenging kosten bouwwrijpm. Treubstraat 1-5			45.298	45.298
Huuropbrengsten 1-5			12.500	12.500
Verkopen 1-5			1.160.000	1.160.000
Kostprijs grondverkopen 1-5		661.838		-661.838
Business casus		290.504		-290.504
totaal programma		1.001.707	1.220.138	218.431

2.4 Business casus

Het Algemeen Bestuur van IPP Haaglanden heeft de directie opdracht gegeven om, in samenwerking met beide gemeenten, een inventarisatie te maken van mogelijke nieuwe opgaven voor het IPP Haaglanden en de mogelijke strategische inzet van dit instrument – en de strategische inzet van eigen financiële middelen – voor het economisch beleidsterrein in beide gemeenten. Hetgeen heeft geresulteerd in de toekomstvisie IPP.

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. De pilots zijn in samenwerking met de beide gemeenten en betreffende bedrijvenverenigingen in 2022 verder uitgewerkt. De uitwerking is voorgelegd als concept investeringsagenda aan het Bestuur van het IPP Haaglanden die vervolgens een onderzoeksbudget ter beschikking heeft gesteld. In 2023 wordt een begrotingswijziging voorgelegd aan beide raden om de investeringsagenda vast te stellen.

Westvlietweg

Bedrijventerrein Westvlietweg is een van de weinige locaties in Den Haag en de regio waar de komende jaren nog ruimte is om te groeien. Het agrarische gedeelte tussen het bestaande bedrijventerrein en de A4 kan daartoe duurzaam worden getransformeerd, desgewenst in combinatie met de GAVI-kavel aan de andere zijde van de A4. Momenteel ontbreekt het op het bedrijventerrein echter aan een gevoel van veiligheid, goede ontsluiting, representatieve uitstraling en strategie voor duurzame groei.

In 2021 is een projectgroep opgericht t.b.v. de samenwerking tussen gemeente Den Haag, BIZ Westvlietweg en het IPP Haaglanden. In 2022 zijn voornamelijk door de gemeente Den Haag (afdeling Economie) investeringen gedaan m.b.t. het openbaar gebied om het

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
 Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
 Den Haag
 Datum: 27 maart 2023

bedrijventerrein Westvlietweg met directe gerichte ingrepen op te knappen m.b.t. veiligheid, onderhoud en uitstraling, het zogenaamde "laaghangend fruit". Tevens zijn in deze werkgroep onderwerpen en investeringen voor de middellange en lange termijn besproken en is onderzocht in welke mate de gemeente Den Haag, MRDH en de Provincie kunnen bijdragen aan de uitvoering van de werkzaamheden. Deze gesprekken en onderzoeken zullen in 2023 worden voortgezet. De nodige besluitvorming hieromtrent zal worden afgestemd met de gemeente Den Haag, in aanvulling op eigen besluitvormingstrajecten van de gemeente.

Middengebied Plaspoelpolder

Dit is het gebied tussen de Volmerlaan, Treubstraat, Polakweg en de De Buynkopsstraat. De Plaspoelpolder kenmerkt zich door een mix aan bedrijfsfuncties: bedrijven, kantoren, leisure en dienstverlening. Het gebied kent echter ook een mismatch: er is een structurele hoge leegstand van kantoren, terwijl er vooral vraag is naar bedrijfsruimte.

In 2022 is in samenwerking met het projectteam, bestaande uit de gemeente Rijswijk, Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk en het IPP Haaglanden, de pilot "middengebied Plaspoelpolder" verder uitgewerkt. De uitwerking is vervolgens vertaald naar een investeringsagenda. De investeringsagenda is opgebouwd uit een drietal hoofdthema's: Vastgoed, Openbare ruimte en Organisatiegraad. Voor de uitwerking zijn er in 2022 al onderzoeken uitgevoerd en is de gebiedspromotie opgestart.

Tabel 5 Baten en lasten programma herstructurering werklocaties (onderdeel Business casus)

	werkelijk 2022		
	Lasten	Baten	Saldo
Bouwgrond in exploitatie Treubstraat e.o.			
Business cases	290.504		-290.504
totaal programma (onderdeel business casus)	290.504		-290.504

2.5 Algemene dekkingsmiddelen

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

Tabel 6

Algemene dekkingsmiddelen	werkelijk 2022			2021
	Lasten	Baten	Saldo	Saldo
Rente opbrengst		14.736	14.736	0
Overige exploitaties	126.902	558.457	431.555	110.410
Totaal algemene dekkingsmiddelen	126.902	573.193	446.291	110.410

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
 Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
 Den Haag
 Datum: 27 maart 2023

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 risicomangement. 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 2022 circa € 13,1 miljoen** (2021: € 13,0 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 2022 circa € 13,1 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.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmarkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 27 maart 2023

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 7 Risicoprofiel projecten

Belangrijkste financiële risico's			
Risico	%	Risico	Invloed
Afzet Hoornwijk	25%	Max. € 4.571.000	96,9%
Afzet Sylvain Poonsstraat	25%	Max. € 146.000	3,1%

Totaal maximaal risico: € 4.717.000

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 (€ 4.717.000) 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 € 1.179.000 (benodigde weerstandscapaciteit).

Beschikbare weerstandscapaciteit

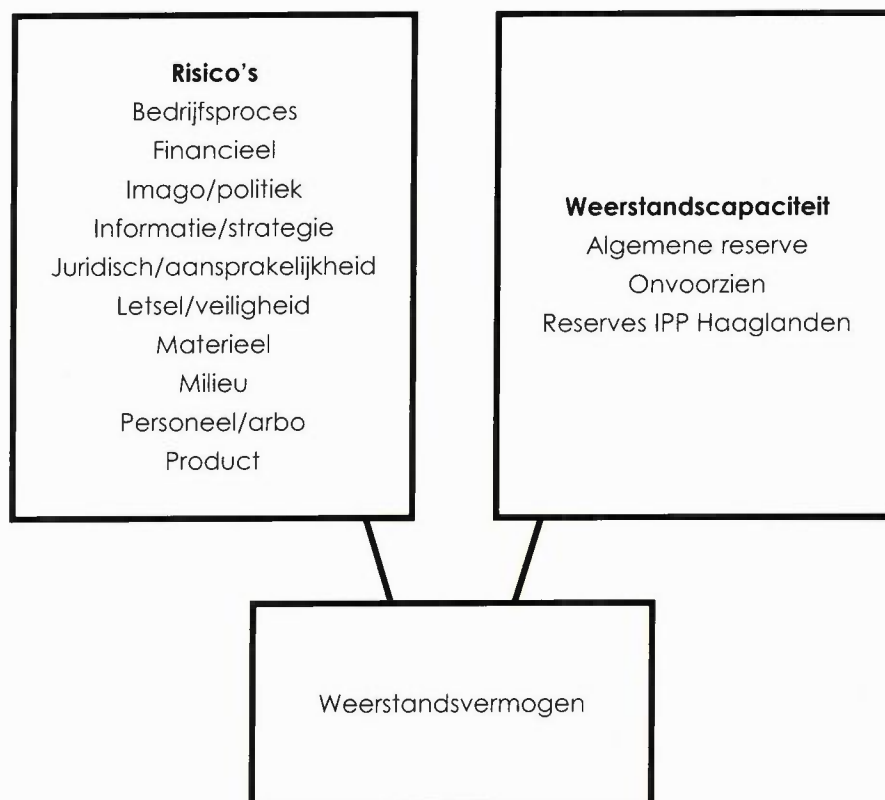
De beschikbare weerstandscapaciteit (tabel 7) van IPP Haaglanden bestaat uit het geheel aan middelen welke de organisatie daadwerkelijk beschikbaar heeft om de risico's in financiële zin af te dekken.

Tabel 8 Beschikbare weerstandscapaciteit

Beschikbare weerstandscapaciteit	
Weerstand	Startcapaciteit
Reserves IPP	€ 13.114.000
<i>Totaal weerstandscapaciteit</i>	€ 13.114.000

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:

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{€ 13.114.000}{€ 1.179.000} = 11,1$$

Tabel 9 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 waarderingscijfer 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).

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
 Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
 Den Haag
 Datum: 27 maart 2023

3.1.3.2 Methode grondexploitaties/projecten IPP Haaglanden

Grondexploitaties en projecten IPP Haaglanden

Met ingang van de jaarrekening 2022 is door de directie van het IPP besloten, na overleg met beide gemeenten, de methode Naris (ook wel de 'Rijswijkse methode') te hanteren voor het bepalen van het risicoprofiel.

Uitkomst risicoberekening Naris

Uit de berekening volgens de methode Naris blijkt dat voor de grondexploitaties een benodigde weerstandscapaciteit nodig is van € 1.179.000. Aangezien de beschikbare weerstandscapaciteit van IPP Haaglanden **€ 13.114.000** 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 2022	Begroting 2022	Jaarrekening 2021
Netto schuldquote	-293	-165	- 235
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	-293	-165	- 235
Solvabiliteitsratio	97	100	97
Grondexploitatie	47	120	53
Structurele exploitatieruimte	1	3,5	4

Netto schuldquote

Dit kengetal is negatief, omdat IPP Haaglanden wel vorderingen 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 totaal van de vorderingen uitgedrukt in een percentage van de baten. De baten zijn ten opzichte van de vorderingen (inclusief rekening-courantsaldo) relatief gezien lager. Hierdoor is het kengetal lager. 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 en verder geen langlopende schulden aanwezig zijn én IPP Haaglanden een relatief gering bedrag aan kortlopende schulden heeft. Met de begroting over 2022 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 € 4,7 miljoen (in 2021 circa € 4,9 miljoen) uit te drukken in een percentage van het totaal van de exploitatiebaten van circa € 2,2 miljoen (in 2021 circa € 2,6 miljoen). Een percentage van 47 (in 2021 53%) geeft een terugverdiëntijd aan van circa 2 jaar (in 2021 ook circa 2,0 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 2021 en 2020 was het totaal van de baten nagenoeg gelijk, maar dat is niet altijd 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 kan worden door het totaal van de exploitatiebaten. De lasten en baten zijn voor een deel incidenteel van aard. Het jaar 2022 kenmerkt zich door per saldo circa € 105.000 nadelig aan incidentele lasten en baten. Het saldo van de structurele lasten en baten bedraagt voordelig € 24.000. Dit bedrag uitgedrukt in de totale baten over 2022 van € 2.206.000 is circa 1. Deze verhouding geeft aan dat de structurele ruimte minimaal 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. Dit laat zich ook zien in 2022.

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 een andere bestemming als mobiliteitshub. We hebben dit in 2022 verder geformaliseerd met een ontwikkelaar van een aangrenzend woongebied. Dit is in 2022 middels een verkoopbesluit geregeld. Daarmee verdwijnt dit kapitaalgoed uiterlijk in 2025 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

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden

Den Haag

Datum: 27 maart 2023

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. Gelet op de nog uit te geven gronden worden alle grondwaardes middels taxaties onderbouwd.

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 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

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden

Den Haag

Datum: 27 maart 2023

geactualiseerd. Van de grondexploitaties Hoornwijk 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:

- Hoornwijk: € 6.664.000 nadelig
- Sylvain Poonsstraat: € 135.000 voordelig

In de resultaten is rekening gehouden met de periode vanaf 1 januari 2022. Voor een uiteenzetting van bovenstaande saldi verwijzen we naar bijlage 1, *Specificatie grondexploitatie* en de geactualiseerde grondexploitaties.

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 € 6,1 miljoen per ultimo 2022 (in 2021 € 6,8 miljoen) worden met eigen financieringsmiddelen (de algemene reserve) gefinancierd. Eind 2022 bedraagt het saldo van de eigen financieringsmiddelen circa € 13,1 miljoen (in 2021 € 13,0 miljoen), zodat er een financieringsoverschot bestaat van circa € 7,0 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 2022.

De kasgeldlimiet is in deze jaren van relatief lage investeringen in gronden van minder belang. Daarnaast beschikt IPP Haaglanden over een financieringsoverschot van circa € 7,0 miljoen, zodat geen extra middelen nodig zijn. Het financieringsoverschot vertaalt zich in een vordering in rekening-courant bij de gemeente Rijswijk. Gedurende het jaar 2022 had het schap een vordering in rekening-courant bij de gemeente Rijswijk opgebouwd tot een bedrag van € 7,2 miljoen (ultimo 2021 bestond er een vordering van € 6,3 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 voornamelijk 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 de komende investeringsplannen geheel betaald kunnen worden uit de beschikbare liquiditeiten. IPP Haaglanden beschikt over overtollige financieringsmiddelen en belegt deze via de rekening-courantpositie met de gemeente Rijswijk bij de Schatkist. Al vele jaren was de rente 0% rente, maar sinds september 2022 betaald de Schatkist positieve rente. De rente is opgelopen naar circa 1% in december. Hiermee is een renteopbrengst ontvangen van circa € 14.700.

4. Jaarrekening

4.1 Balans – tabel 11

Balans per 31 december 2022

Activa	Ultimo 2022	Ultimo 2021	Passiva	Ultimo 2022	Ultimo 2021
VASTE ACTIVA			VASTE PASSIVA		
Investerings met een economisch nut	1.388.578	2.157.522	<u>Reserves</u>		
Totaal investeringen met een economisch nut	1.388.578	2.157.522	Algemene reserve	13.049.000	13.123.547
			Resultaat programmarekening	64.606	-74.547
			Totaal eigen vermogen	13.113.606	13.049.000
			<u>Vaste schulden met een rentetypische van 1 jaar of langer</u>		
			Waarborgsommen	6.250	6250
Totaal vaste activa	1.388.578	2.157.522	Totaal vaste passiva	13.119.856	13.055.250
VLOTTENDE ACTIVA			VLOTTENDE PASSIVA		
<u>Voorraden</u>			<u>Vlottende schulden rentetypische looptijd < 1 jaar</u>		
Grond- en hulpstoffen:			Overige schulden	304.832	381.867
- onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie)	4.717.097	4.874.422			
<u>Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar</u>			Overige vooruit ontvangen bedragen die ten bate van het volgende begrotingsjaar komen	0	0
Vorderingen op openbare lichamen	0	0			
Overige vorderingen	28.750	33.530			
Vordering in rekening-courant	7.180.129	6.302.286			
Totaal vlottende activa	7.208.879	6.335.816			
	11.925.976	11.210.238			
<u>Overlopende activa</u>					
Te ontvangen bedragen	35.257	69.357			
Vooruitbetaalde bedragen, die ten lasten van het volgende begrotingsjaar komen	74.877	0			
	110.134	69.357			
Totaal generaal	13.424.688	13.437.117	Totaal generaal	13.424.688	13.437.117

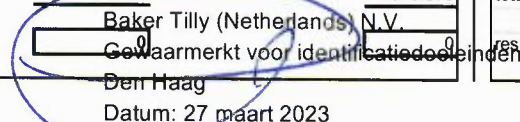
Baker Tilly (Netherlands) N.V.
 Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
 Den Haag
 Datum: 27 maart 2023

4.2 Programmarekening 2022- tabel 12

Programmarekening 2022

Programma's	werkelijk 2022			Oorspronkelijke raming 2022		
	Lasten	Baten	Saldo	Lasten	Baten	Saldo
Algemeen Bestuur						
bestuurs- en beheerskosten	503.505	0	-503.505	346.553		-346.553
doorberekende kosten		337.350	337.350		237.336	237.336
totaal programma	503.505	337.350	-166.155	346.553	237.336	-109.217
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties						
Bouwrijpmaken Hoorwijk	50.397		-50.397	184.226		-184.226
Overbrenging kosten bouwrijpm. Hoorwijk		50.397	50.397		184.226	184.226
Verkopen en kostprijsverkopen Hoorwijk				5.000.000	5.000.000	0
Bouwrijp maken Sylvain Poonstraat	24.837		-24.837	99.723		-99.723
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Sylvain Poonstraat		24.837	24.837		99.723	99.723
Verkopen en kostprijsverkopen Sylvain Poonstraat				243.844	552.600	308.756
Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijk	433.962		-433.962			0
Wateringse veld, verkoop gronden aan de Provincie		1	1			0
totaal programma	509.196	75.235	-433.961	5.527.793	5.836.549	308.756
Herstructurering werklocaties						
Treubstraat e.o						
Afwikkelingskosten Treubstraat 2-3	4.067	2.340	-1.727			
Bouwrijpmaken Treubstraat 1-5	45.298		-45.298			
Overbrenging kosten bouwrijpm. Treubstraat 1-5		45.298	45.298			
Huuropbrengsten 1-5		12.500	12.500			
Verkopen 1-5		1.160.000	1.160.000		1.920.000	1.920.000
Kostprijs grondverkopen 1-5	661.838		-661.838	1.185.054		-1.185.054
totaal programma	290.504		-290.504	1.185.054	1.920.000	734.946
Totaal programma's	2.014.408	1.632.723	-381.685	7.059.400	7.993.885	934.485
Algemene dekkingsmiddelen						
Opbrengst rente		14.736	14.736		0	0
Overige exploitaties	126.902	558.457	431.555	33.926	126.016	92.090
Totaal algemene dekkingsmiddelen	126.902	573.193	446.291	33.926	126.016	92.090
resultaat voor bestemming (- = nadelig; + = voordelig)	2.141.310	2.205.916	64.606	7.093.326	8.119.901	1.026.575
bestemming resultaat:						
Mutaties reserves (storting +; onttrekking -)						
algemene reserve			64.606			1.026.575
totaal mutaties reserves			64.606			1.026.575
resultaat na bestemming						

Programma's	verschillen t.o.v. raming incl. wijz.		
	Lasten	Baten	Saldo
	(+ = voordelig; -/- = nadelig)		
Algemeen Bestuur			
bestuurs- en beheerskosten	156.952	0	-156.952
doorberekende kosten	0	100.014	100.014
totaal programma	156.952	100.014	-56.938
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties			
Bouwrijpmaken Hoorwijk	-133.829	0	133.829
Overbrenging kosten bouwrijpm. Hoorwijk	0	-133.829	-133.829
Verkopen en kostprijsverkopen Hoorwijk	-5.000.000	-5.000.000	0
Bouwrijp maken Sylvain Poonstraat	-74.886	0	74.886
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Sylvain Poonstra	0	-74.886	-74.886
Verkopen en kostprijsverkopen Sylvain Poonstraat	-243.844	-552.600	-308.756
Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijk	433.962	0	-433.962
Wateringse veld, verkoop gronden aan de Provincie	0	1	1
totaal programma	-5.018.597	-5.761.314	-742.717
Herstructurering werklocaties			
Afwikkelingskosten Treubstraat 2-3	4.067	2.340	-1.727
Bouwrijpmaken Treubstraat 1-5	45.298	0	-45.298
Overbrenging kosten bouwrijpm. Treubstraat 1-5	0	45.298	45.298
Huuropbrengsten 1-5	0	12.500	12.500
Verkopen 1-5	0	-760.000	-760.000
Kostprijs grondverkopen 1-5	-523.216	0	523.216
totaal programma	290.504	0	-290.504
Totaal programma's	-5.044.992	-6.361.162	-1.316.170
Algemene dekkingsmiddelen			
Overige exploitaties	92.976	432.441	339.465
Totaal algemene dekkingsmiddelen	92.976	447.177	354.201
resultaat voor bestemming (- = nadelig; + = voordelig)	-4.952.016	-5.913.985	-961.969
bestemming resultaat:			
Mutaties reserves (storting +; onttrekking -)			
algemene reserve (restant)			-961.969
totaal mutaties reserves			-961.969
resultaat na bestemming			0


 Baker Tilly (Netherlands) N.V.
 Geëaarmerkt voor identificatiedoeleinden
 Den Haag
 Datum: 27 maart 2023

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 opstellen) zijn inmiddels verkocht, maar nog niet alle 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 verkoopovereenkomst 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

VASTE ACTIVA		
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 2022 Ultimo 2021
Erfpachtsgronden		151.062 175.539
Treubstraat locaties 1 en 5		1.237.516 1.981.983
		1.388.578 2.157.522
Gronden en terreinen		
<i>Erfpachtsgronden</i>		
Het aantal m2 erfpachtgrond bedraagt per ultimo 2021 17.298 m2.		
In het boekjaar 2022 is 2.412 m2 aan de Cord v.d. Lindenstraat verkocht.		
Het verloop van de boekwaarde is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari 2022	€	175.539,00
Kostprijs verkopen	€	24.477,00
Boekwaarde per ultimo 2022	€	151.062,00
Na verkoop bedraagt het aantal m2 resterende grond		
		14.886
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. Treubstraat 19-23 zal waarschijnlijk in 2023 worden geleverd. De te ontvangen opbrengst bedraagt voor deze locatie € 2.150.000. Er zijn nagenoeg geen kosten meer te verwachten.		
Het verloop van de boekwaarde van deze locatie is als volgt:		
Bestaande boekwaarde per 1 januari 2022		1.981.983
Correctie BTW locatie 5		-129.935
Gecorrigeerde boekwaarde per 1 januari 2022		1.852.048
Toerekenbare kosten in 2022:		
juridische kosten	5.106	
dicht maken gebouw	9.000	
hoveniers werkzaamheden	1.920	
Vleermuizen problematiek	7.240	
taxatiekosten	1.000	
belastingen	7.387	
personeelskosten	13.516	
Correctie BTW locatie 1	2.008	
overig	129	
		47.306
		1.899.354
Af: kostprijs verkopen verkochte gronden		661.838
Boekwaarde per 31 december 2022		1.237.516

Tabel 14

Parkeergarage Handelskade

De parkeergarage aan de Handelskade is geheel afgeschreven.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
 Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
 Den Haag
 Datum: 27 maart 2023

Voorraden

De voorraden bestaan uit:

		Ultimo 2022	Ultimo 2021
Bougrond in exploitatie	11.381.087		11.104.450
AF: Voorzieningen toekomstige verliezen	6.663.990		6.230.028
Saldo onderhanden werk		4.717.097	
Totaal		4.717.097	4.874.422

Tabel 15

Bougrond in exploitatie

Het verloop in 2022 van de boekwaarde is hierna weergegeven:

Complex	Boek waarde incl. verliesvz. per 01-01-2022	mutaties 2022 exclusief mutatie verliesvoorziening	Bijstelling verliesvoorziening	Boekwaarde per 31-12-2022
Hoorwijk	4.803.219	201.449	-433.962	4.570.706
Silvain Poonstraat	71.203	75.188		146.391
Totaal	4.874.422	276.637	-433.962	4.717.097

Toelichting op de overige mutaties Bougrond in exploitatie:

Hoorwijk

Boekwaarde gronden per begin 2022 4.803.219

Het totaal van de mutaties over 2022 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 2022, exclusief mutatie verliesvoorziening 201.449

mutatie verliesvoorziening, er wordt volgens de GREX meer verlies voorzien,

hierdoor wordt de boekwaarde van de gronden verlaagd met 433.962

Totaal mutaties 2022, exclusief mutatie verliesvoorziening -232.513

Boekwaarde gronden per ultimo 2022 **4.570.706***Silvain Poonstraat*

Boekwaarde gronden per begin 2022 71.203

Het totaal van de mutaties over 2022 van de Silvain Poonstraat 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 Silvain Poonstraat 75.188

Totaal mutaties kosten 2022, exclusief mutatie verliesvoorziening **146.391**

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 Hoornwijck en Treubstraat. De hoogte van de te verwachten verliezen zijn ontleend aan de laatst vastgeslede grexen.

Hoornwijck

De verliesvoorziening per ultimo 2021 bedraagt	6.230.028	
Volgens de grex wordt een hoger verlies verwacht	<u>433.962</u>	
Verliesvoorziening Hoornwijck per ultimo 2022		6.663.990

De lasten en baten zijn gebaseerd op schattingen. Het is de best mogelijke schatting per maart 2023.

Per saldo hebben de schattingen een onzekerheid van ca. € 25.000.

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	Hoornwijck	Silvain Poonstraat
Boekwaarde per 31-12-2022	4.570.706	146.391
Voorziening toekomstige verliezen per begin boekjaar *	6.663.990	0
Boekwaarde exclusief jaarlijkse resultaatuitname/verlies:	<u>11.234.696</u>	<u>146.391</u>
Raming nog te maken kosten	1.042.418	284.712
Geraamde nog te realiseren opbrengsten	5.613.125	566.415
Geraamd eindresultaat (- = voordelig; + = nadelig) **	<u>6.663.989</u>	<u>-135.312</u>

*) 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: 0%

Kostenindexatie: 2023:5% en verder 2,5%

Rente en contantmakingspercentage beiden 0.

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

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

Vooralsnog worden de verliesvoorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarden.

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

grondexploitatie	Financiële effect
Hoornwijck	<u>363.928,00</u> nadelig
Silvain Poonstraat	<u>15.055,00</u> nadelig op een positief verwacht eindresultaat van € 135.312
	<u>378.983,00</u> nadelig

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 Hoornwijck wordt verwacht in 2026. Dit heeft een nadelig effect van 4 jaren rente tegen een percentage van 2%. Echter de boekwaarde van Hoornwijck 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 Hoornwijck tegen contante waarde gewaardeerd zou zijn, zou de verliesvoorziening met respectievelijk € 363.928 verhoogd worden.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaardeerd voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 27 maart 2023

Tabel 17

Bijlage I

Specificatie grondexploitatie (Bouwgrond in exploitatie)

Werkelijk verloop van de boekwaarde in 2022	Hoornwijck	Sylvain Poonstraat
A. Boekwaarde per 01-01-2022 exclusief verliesvoorziening	11.033.247	71.203
B. AF:Verliesvoorziening per 01-01-2022	6.230.028	0
Boekwaarde per 01-01-2022 inclusief verliesvoorziening	4.803.219	71.203
C. Mutaties 2022, excl. mutaties verliesvoorziening:		
<u>Aanlegkosten:</u>		
Belastingen	7.410	
Plankosten:		
Voorbereiding en toezicht		5.768
Directe kosten	37.599	19.069
Indirecte kosten	151.052	50.351
Overige kosten	5.388	
totaal kosten	201.449	75.188
Waarvan nadelig calculatieverschil kosten naar exploitatie		
Per saldo onderdeel C	201.449	75.188
Bij: C. mutatie verliesvoorziening 2022	0	0
Verliesvoorziening per 01-01-2022	6.230.028	0
Verliesvoorziening per 31-12-2022	6.663.990	0
Mutatie verliesvoorziening 2022 (toename)	-433.962	0
Boekwaarde per 31-12-2022 (A+B+C)	4.570.706	146.391
Eindresultaat volgens de laatst voorliggende grondexploitaties:		
Hoornwijck, nadelig resultaat	6.663.989	
Sylvain Poonstraat, voordelig eindresultaat		135.312

Tabel 18 en 19

Uitzettingen korter dan één jaar

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

	per 31-12-2022	oninbaarheid	gecorrigeerd per 31-12-2022	per 31-12-2021
Overige vorderingen	28.750	0	28.750	33.530
Vordering in rekening-courant	7.180.129	0	7.180.129	6.302.286
	<u>7.208.879</u>	<u>0</u>	<u>7.208.879</u>	<u>5.026.322</u>

Overige vorderingen

Het saldo van de overige vorderingen bedraagt 28.750

Dit zijn vorderingen op de gemeente Rijswijk, bestaande uit rente en het kosten Middengebied Plaspoelpolder.

De overige vorderingen betreffen vooral huur en pacht.

Rekening-courantverhoudingen met niet financiële instellingen

Rekening-courant gemeente Rijswijk 7.180.129

Alle betalingen en ontvangsten lopen via de bankrekeningen van de gemeente Rijswijk. Via de bestaande rekening-courantverhouding tussen het IPP Haaglanden 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

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Nog te ontvangen bedragen	35.257	69.357
Vooruitbetaalde bedragen, die ten laste van 2023 komen	74.877	0
	<u>110.134</u>	<u>69.357</u>

De specificatie is als volgt:

Nog te ontvangen bedragen:		
Schadevergoeding geschil		40.000
Belastingdienst, aangifte 4e kwartaal	35.257	19.428
Op aangifte te verwerven BTW		509
Reserveringsvergoeding aug t/m dec 2021		8.740
gemeente Rijswijk, te veel in rekening gebracht		680
totaal	<u>35.257</u>	<u>69.357</u>

Vooruitbetaalde bedragen:

Huur van Gijnstraat 27	70.000	
Verzekeringspremie	4.180	
Hosting website jan/nov23	697	
totaal	<u>74.877</u>	<u>0</u>

Tabel 21

PASSIVA**Eigen vermogen**

Het eigen vermogen bestaat uit de volgende reserves:

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Algemene reserve	13.049.000	13.123.547
Resultaat boekjaar	64.606	-74.547
Totaal eigen vermogen	<u>13.113.606</u>	<u>13.049.000</u>

De samenstelling van deze reserves is als volgt:

Algemene reserve

Saldo per 1 januari 2022	13.123.547
Onttrekking nadelig resultaat programmarekening 2021	<u>-74.547</u>
Saldo per 31 december 2022	<u>13.049.000</u>

resultaat programmarekening

Het resultaat programmarekening 2021 bedraagt nadelig	-74.547
Dit resultaat is onttrokken aan de algemene reserve	<u>-74.547</u>
	0
Het resultaat programmarekening 2022 bedraagt voordelig	64.606
Dit resultaat zal in afwachting van het besluit van het algemeen bestuur voorlopig worden onttrokken aan de algemene reserve	
Totaal algemene reserve	<u><u>13.113.606</u></u>

Vaste schulden met een rentetypische van 1 jaar of langer

Van een huurder is 2021 een waarborgsom ontvangen van	6.250	6.250
---	-------	-------

Tabel 22

Vlottende passiva

Onder de vlottende passiva zijn opgenomen:

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Overige schulden	192.656	224.609
Overlopende passiva	112.176	157.258
Totaal	<u>304.832</u>	<u>381.867</u>

Overige schulden

Per ultimo 2022 was een bedrag te betalen van € 192.656. Hiervan is een bedrag van ca. € 95.000 verschuldigd aan de Belastingdienst wegens ten onrechte terugontvangen BTW. In februari 2023 is er een uitspraak van de Belastingdienst ontvangen, waaruit is gebleken dat er circa € 127.000 minder BTW is verschuldigd dan was voorzien. Een en ander heeft te maken met het belast kunnen leveren van de gronden van locatie 5 Treubstraat. De overige schulden zijn in januari 2023 betaald.

Overlopende passiva

De specificatie van de overlopende passiva is als volgt:

Gemeente Rijswijk, salariskosten 4e kwartaal 2022	14.180	34.905
Idem, gebiedspromotie/marketing bedrijventerrein Plaspoelpolder		27.105
idem, huisvestingskosten (gedeelte)	2.117	25.375
Gemeente Den Haag, salariskosten 2022	26.400	24.000
Accountantskosten	40.000	35.000
Diverse kosten uitzendkrachten	9.204	8.373
Kosten Middengebied Plaspoelpolder	20.000	
Aanpassen inrit locatie 5		1.119
Juridische kosten	275	
Verzekeringen		1.381
Totaal	<u>112.176</u>	<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.

Storfingen 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

Er is een aanbesteding gedaan voor de projectcoördinatie voor Treubstraat en omgeving.

Voor de coördinatie van Wateringse Veld en Hoornwijck (N-kavel) is sprake voor een lopend contract.

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 2022 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. Voor de periode 2016 tot en met 2020 zijn inmiddels door de Belastingdienst definitieve aanslagen opgelegd. Over de jaren 2021 en 2022 zijn de aangiften klaar om ingediend te worden.

Voor het boekjaar 2022 is een positief fiscaal resultaat gerealiseerd van circa € 54.000. Dit resultaat kan worden verrekend met de fiscale verliezen uit voorgaande jaren. Het bedrag van de verrekenbare verliezen bedraagt na verrekening van het resultaat 2022 circa € 0,6 miljoen.

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

4.6 Toelichting op de programmarekening 2022

In de toelichting op de programma's worden de gerealiseerde lasten en baten vergeleken met de cijfers van 2021. Vervolgens worden de verschillen ten opzichte van de begroting 2022 toegelicht. Deze verschillen zijn ook terug te vinden in de programmarekening.

Tabel 23

Programma algemeen bestuur

<i>Lasten</i>	gerealiseerd 2022	geraamd 2022	gerealiseerd 2021
Bestuurskosten	179.456	91.920	72.056
Beheerskosten	324.049	254.633	332.055
Totaal lasten	<u>503.505</u>	<u>346.553</u>	<u>404.111</u>
<i>Baten</i>			
Schadevergoeding kabels en leidingen			40.000
Per saldo lasten	<u>503.505</u>	<u>346.553</u>	<u>364.111</u>
Doorberekende kosten aan projecten	<u>337.350</u>	<u>237.388</u>	<u>249.416</u>
Blijft ten laste van het programma	<u><u>166.155</u></u>	<u><u>109.165</u></u>	<u><u>114.695</u></u>

<u>Bestuurskosten</u>	gerealiseerd 2022	geraamd 2022	gerealiseerd 2021
De bestuurskosten bestaan uit:			
- advieskosten	6.898	26.556	16.123
- impactanalyse IPP Haaglanden	62.208		
- vormgeving publicitair jaarverslag 2021	16.008		
- accountantskosten, inschatting 2022	40.000	30.000	35.000
idem, afrekening 2021	12.000		5.725
- vergaderkosten, representatie- onkostenvergoedingen	2.716	4.650	887
- bijdragen CBBR/SKBN	10.480	7.854	7.778
- acquisitiekosten, onderhouden website en artikel spread F	15.943	9.000	2.500
- verzekeringen tegen zakenschade, fraude en beroving	7.600	9.304	3.397
- overige kosten	5.603	4.556	646
Totaal bestuurskosten	<u>179.456</u>	<u>91.920</u>	<u>72.056</u>

De hogere kosten ten opzichte van de raming wordt vooral veroorzaakt door de advieskosten inclusief de impactanalyse van het IPP en het publicitair vormgeven van de jaarrekening.

Daarnaast zijn de accountantskosten over 2022 circa € 22.000 hoger dan geraamd. Dit werd vooral veroorzaakt door de afrekening 2021 van circa € 12.000. De accountantskosten over 2022 zijn nu ingeschat op € 40.000.

<u>Beheerskosten</u>	gerealiseerd 2022	geraamd 2022	gerealiseerd 2021
De beheerskosten bestaan uit:			
- huisvestingskosten	25.375	25.375	25.375
- archiefbeheer	23.009	23.258	23.018
- idem, inspectie	6.760		
- burokosten directie en administratie en ondersteuning	180.200	146.000	163.620
- idem, secretariële ondersteuning	45.839	60.000	86.014
- idem, projectleiders	42.866	0	34.028
Totaal beheerskosten	<u>324.049</u>	<u>254.633</u>	<u>332.055</u>

Totaal lasten programma algemeen bestuur **503.505** **346.553** **404.111**

Baten

Voor de gemaakte kosten (vooral juridische kosten) is een schadevergoeding ontvangen.

Per saldo lasten programma algemeen bestuur **503.505** **346.553** **364.111**

Tabel 24

Doorberekende indirecte kosten aan projecten
Verdeling Bestuurs- en beerslasten in procenten:

	realisatie	begroting 2022	jaarrekening 2021
Grexen			
Grex Treubstraat (locatie 2 en 3)	0,0%	0,0%	18,0%
Grex Sylvain Poonstraat	10,0%	10,0%	10,0%
Grex Hoomwijck	30,0%	30,0%	30,5%
Verdeling indirect aan grexen totaal	40,0%	40,0%	58,5%
Algemene dekkingsmiddelen			
Parkeergarage Handelskade Plaspoelpolder	1,0%	0,0%	0,0%
Erfpachtgronden	1,0%	0,0%	0,0%
Programma's			
Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerrein Westvlietweg Den Haag	10,0%	10,0%	10,0%
Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerrein Plaspoelpolder middengebied	10,0%	10,0%	
Herontwikkeling/revitalisering Havengebied	5,0%	8,5%	
Overige businesscases, niet grex projecten (niet door te berekenen)	28,0%	0,0%	0,0%
Materiële vaste activa			
Treubstraat locatie 1 en 5 (niet door te berekenen)	5,0%	31,5%	31,5%
Verdeling totaal	100,0%	100,0%	100,0%

Verdeling bestuurs- en beheerskosten over de grexen en projecten in bedragen:

	realisatie	begroting 2022	jaarrekening 2021
Grexen			
Grex Treubstraat (locatie 2 en 3)	-		65.540
Grex Sylvain Poonstraat	50.351	34.655	36.411
Grex Hoomwijck	151.052	103.966	111.054
Verdeling indirect aan grexen totaal	201.403	138.621	213.005
Algemene dekkingsmiddelen			
Parkeergarage Handelskade Plaspoelpolder	5.035	-	-
Erfpachtgronden	5.035	-	-
Programma's			
Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerrein Westvlietweg Den Haag	50.351	34.655	36.411
Herontwikkeling/revitalisering bedrijventerrein Plaspoelpolder middengebied	50.351	34.655	-
Herontwikkeling/revitalisering Havengebied	25.175	29.457	-
Overige businesscases, niet grex projecten (dit saldo blijft achter als nadelig saldo programma algemeen bestuur)	140.980	-	-
Materiële vaste activa			
Saldo niet verdeeld. Dit saldo blijft achter als nadelig saldo programma algemeen bestuur	25.175	109.165	114.695
Totaal eveneens (gelijk aan het totaal van de lasten)	503.505	346.553	364.111

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 Hoomwijck en Sylvain Poonstraat 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.

Zoals is toegelicht kunnen de volgende kosten niet worden doorberekend:

Overige businesscases, niet grex projecten (dit saldo blijft achter als nadelig saldo programma algemeen bestuur)	140.980		
Materiële vaste activa (dit saldo blijft eveneens achter als nadelig saldo programma algemeen bestuur)	25.175	109.165	114.695
Totaal nadelig saldo programma algemeen bestuur	166.155	109.165	114.695

Tabel 25

Programma ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties			
	werkelijk 2022		
	Lasten	Baten	Saldo
<i>Bouwgrond in exploitatie</i>			
Bouwrijpmaken Hoorwijck	50.397		-50.397
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Hoorwijck		50.397	50.397
Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijck	433.962		-433.962
Bouwrijp maken Sylvain Poonstraat	24.837		-24.837
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Sylvain Poonstraat		24.837	24.837
Wateringse veld, verkoop gronden aan de Provincie		1	1
Totaal programma	509.196	75.235	-433.961
Toelichting op de lasten en de baten van het programma:			
Bouwgrond in exploitatie, Hoorwijck	2022	2021	
<i>Bouwrijpmaken Hoorwijck</i>	201.449	136.978	
Het totaal van de mutaties over 2022 van Hoorwijck 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	151.052	0	
	50.397	136.978	
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Hoorwijck	201.449	136.978	
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	151.052	0	
	50.397	136.978	
<i>Bijstelling van de verliesvoorziening, nadelig</i>	433.962	-23.549	
De bijstelling van de verliesvoorziening wordt als volgt berekend:			
Volgens de grex Hoorwijck wordt een verlies per eind 2022 verwacht van	6.663.990	6.230.028	
Volgens de jaarrekening 2021 was een verliesvoorziening opgenomen van	6.230.028	6.253.577	
Het verschil komt ten laste van de exploitatie en de verliesvoorziening wordt verhoogd met	433.962	-23.549	

Tabel 26

	2022	2021
<i>Bouwrijpmaken Sylvain Poonstraat</i>		
Het totaal van de mutaties over 2022 van Sylvain Poonstraat zijn conform BBV opgenomen in deze Rekening van baten en lasten. Voor een specificatie wordt verwezen naar bijlage I.	75.188	42.218
AF: Om dubbelstelling in het totaal van de lasten te voorkomen, worden de indirecte kosten afkomstig van programma algemeen bestuur op deze post geëlimineerd	50.351	0
	24.837	42.218
Overbrenging kosten bouwrijpmaken Sylvain Poonstraat		
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.	75.188	42.218
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	50.351	0
	24.837	42.218
<i>Wateringse veld (oude grex)</i>		
Verkoop grond aan de Provincie	1	0

Tabel 27

Programma herstructurering werklocaties			
	werkelijk 2022		
	Lasten	Baten	Saldo
<i>Bouwgrond in exploitatie Treubstraat e.o.</i>			
Afwikkelingskosten Treubstraat 2-3	4.067	2.340	-1.727
Bouwrijpmaken Treubstraat 1-5	45.298		-45.298
Overbrenging kosten bouwrijpm. Treubstraat 1-5		45.298	45.298
Huuropbrengsten 1-5		12.500	12.500
Verkopen 1-5		1.160.000	1.160.000
Kostprijs grondverkopen 1-5	661.838		-661.838
Business cases	290.504		-290.504
<i>totaal programma</i>	<u>1.001.707</u>	<u>1.220.138</u>	<u>218.431</u>

Van onderhanden werken is het volgende overzicht te geven:

Treubstraat e.o.	2022	2021
<i>Afwikkelingskosten Treubstraat locaties 2 en 3</i>		
Personele kosten	4.067	0
In rekening gebrachte kosten vleermuizen	2.340	0
Per saldo kosten	<u>1.727</u>	<u>0</u>
<i>Treubstraat locaties 1 en 5</i>		
Voor de locaties 1 en 5 is aan kosten incl	45.298	169.674
Ontvangen huur over 2022	12.500	18.750
	<u>32.798</u>	<u>150.924</u>

De kosten worden overgebracht naar de materiële vaste activa in de balans

Verkoop Treubstraat 25-27/ Frijdastraat 2	1.160.000
Kostrprijs verkopen	661.838
Transactieresultaat verkochte gronden	<u>498.162</u>

Tabel 28

Overige projecten	2022	2021
In 2022 zijn voorbereidingskosten gemaakt voor de plannen:		
<i>West Vlietweg, Plaspoelpolder middengebied</i>		
Personele kosten	63.325	60.099
Indirecte kosten	100.702	36.411
Studies, onderzoekskosten en adviezen	77.648	12.000
Gebiedspromotie en marketing Plaspoelpolder		27.105
Overige kosten		14.003
	<u>241.675</u>	<u>149.618</u>
<i>Havengebied</i>		
Personele kosten	23.654	
Indirecte kosten	25.175	
Totaal	<u>48.829</u>	
Totaal overige projecten	<u>290.504</u>	<u>149.618</u>

4.7 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen over 2021

Tabel 29

Algemene dekkingsmiddelen

	werkelijk 2022			2021
	Lasten	Baten	Saldo	Saldo
Rente opbrengst		14.736	14.736	0
Overige exploitaties	126.902	558.457	431.555	110.410
Totaal algemene dekkingsmiddelen	126.902	573.193	446.291	110.410

De saldi van baten en lasten worden hierna toegelicht:

Rente opbrengsten

Over 2022 was er een tegoed in rekening-courant met de gemeente Rijswijk. Een gemeenschappelijke regeling als het IPP Haaglanden is verplicht de overtollige financieringsmiddelen onder te brengen bij de Schatkist. Vanaf augustus 2022 is de Schatkist rente gaan uitkeren. De gemiddelde rente was circa € 0,5% over de periode vanaf augustus 2022 ofwel € 14.736.

Overige exploitaties en projecten

De saldi van de overige exploitaties bestaan uit:

Lasten

	Totaal	Van Gijnstraat 27	Parkeergarage Handelskade	Reclamemast en parkeerterrein	Erfpacht
Onderhoudskosten	13.023	6.258		6.765	
Taxatie- en notaiskosten	8.553	4.250			4.303
Juridische kosten	2.976		2.976		
Betaalde huur	50.000	50.000			
Personeelskosten	3.016	900	2.116		
Belastingen en verzekeringen	14.324		12.257	2.067	
Indirecte kosten	10.070		5.035		5.035
Kostprijs verkopen	24.477				24.477
overige kosten	463	350	113		
Totaal lasten	126.902	61.758	22.497	8.832	33.815

Baten

	Totaal		PG Handelskade	Reclamemast en parkeerterrein	Erfpacht
Verkoop gronden	415.000				415.000
Huren	134.642	19.635	51.735	63.272	
Erfpachten	8.815				8.815
Totaal baten	558.457	19.635	51.735	63.272	423.815
Resultaat 2022	431.555	-42.123	29.238	54.440	390.000

Lasten

Met ingang van augustus 2022 is het pand aan de Van Gijnstraat 27 gehuurd en verhuurd aan derden.

Baten

verkoop gronden

Het betreft de in erfpacht uitgegeven gronden Plaspoelpolder van 1,73 hectare. Hiervan is 2.412 m2 aan de Cor van der Lindenstraat in 2022 verkocht. De kostprijs van de verkopen is naar rato van het aantal m2 verkochte grond berekend.

Huren

Het betreft de huuropbrengst van de garage, parkeerterrein en de reclamemast van het schap en de gedeeltelijke verhuur van Van Gijnstraat 27.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 27 maart 2023

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 2022 € 216.000. 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 2022				
bedragen x € 1	Waarneming Haagse directeur J. Brugman		J. Brugman	
	Directeur		Directeur	
Functiegegevens	Directeur		Directeur	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,1561		0,3300	
Dienstbetrekking?	Nee		Nee	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	26.400		55.800	
Beloningen betaalbaar op termijn	0		0	
<i>Subtotaal</i>	26.400		55.800	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	33.718		71.280	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	26.400		55.800	
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 2021		
bedragen x € 1	C. Boele	J. Brugman
Functiegegevens	Directeur	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2019	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
Bezoldiging	24.000	31.200

Directie gedetacheerd door de deelnemende gemeenten

Over het boekjaar 2022 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 € 55.800 (excl. BTW) voldaan aan de gemeente Rijswijk. De bezoldiging over 2022 voor de inzet van de heer Jan Brugman ligt daarmee onder de bezoldigingsnorm voor 2022.

Voor de inzet van de waarneming van de Haagse directeur is € 26.400 (excl. BTW) voldaan aan de gemeente Den Haag. De bezoldiging over 2022 voor de inzet van de Haagse directeur ligt daarmee onder de bezoldigingsnorm voor 2022.

Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder

De DB- en AB-leden hebben geen bezoldiging ontvangen van IPP Haaglanden in 2022.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

4.9 Toelichting verschillen tussen de programmarekening 2022 en de begroting 2022

Toelichting op de verschillen tussen de programmarekening 2022 en de raming 2022

Voor een analyse van de verschillen wordt verwezen naar het totaaloverzicht van de programmarekening 2022

ALGEMEEN

De cijfers van de ramingen is gelijk aan de begroting 2022. Er is in 2022 geen 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 2022 en de werkelijke cijfers over 2022 bedraagt € 962.000 nadelig. Dit verschil is als volgt berekend. (V= Voordelig; N= Nadelig).

Resultaat volgens de raming	V	1.026.575
Gerealiseerd in 2022	V	64.606
<i>Verskil resultaat t.o.v. de raming</i>	N	961.969

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

Algemeen bestuur	N	157.000
Doorberekening Algemeen bestuur	V	100.000
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	N	743.000
Herstructurering werklocaties	N	516.000
Saldo programma's	N	1.316.000
Algemene dekkingsmiddelen	V	354.000
<i>Saldo verschil resultaat eveneens (afgerond)</i>	N	962.000

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	N	88.000
Beheerkosten	N	69.000
	N	<u>157.000</u>
Doorberekening kosten algemeen bestuur	V	100.000
saldo programma	N	<u>57.000</u>

Bestuurskosten

De hogere kosten ten opzichte van de raming wordt vooral veroorzaakt door de advieskosten inclusief de impactanalyse van het IPP en het publicitair vormgeven van de jaarrekening.

Daarnaast zijn de accountantskosten over 2022 circa € 22.000 hoger dan geraamd. Dit werd vooral veroorzaakt door de afrekening 2021 van circa € 12.000. De kosten 2022 is ingeschat op € 40.000.

Beheerskosten

De beheerskosten zijn ten opzichte van de raming met circa € 69.000 toegenomen. Dit nadelig verschil wordt veroorzaakt doordat de directiekosten van Den Haag nagenoeg niet was geraamd in de begroting; in de jaren dat de begroting is gemaakt werden er geen directiekosten uit Den Haag gedeclareerd, vandaar dat nu een overschrijding zichtbaar is. Daarnaast werden er geen uren van de projectleiders op algemeen bestuur geschreven. De uren bestaan uit het bijwonen van directieoverleggen en advisering. Ook was in 2022 te weinig secretariële ondersteuning. Hierdoor werden extra uren gemaakt om deze taak in te vullen.

Doorberekening kosten algemeen bestuur

Door de hogere gerealiseerde kosten en de methodiek van procentueel doorberekenen leidt dit ook automatisch tot een hogere belasting.

Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties

Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijck	N	434.000
Verkoop gronden Sylvain Poonstraat	N	309.000
totaal programma	N	<u>743.000</u>

Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijck

Volgens de grex Hoorwijck wordt een verlies verwacht van	6.663.990
Volgens de jaarrekening 2021 was een verliesvoorziening opgenomen van	<u>6.230.028</u>
Het verschil komt ten laste van de exploitatie en de verliesvoorziening wordt verhoogd met afgerond	434.000

De verkoop van de gronden Hoorwijck is opnieuw uitgesteld naar 2027. In de oorspronkelijke begroting 2022 was voor 2022 de verkoopopbrengst van € 5 miljoen nog gepland. Daar tegenover staat de kostprijs van de verkopen. Deze is ook voor hetzelfde bedrag van € 5 miljoen opgenomen, omdat het verlies van circa € 6,7 miljoen op deze gronden al ten laste van de exploitatie is genomen.

Het nadelig verschil ten opzichte van de raming van Hoorwijck wordt vooral veroorzaakt door uitstel van de planning van de verkoop van de gronden met als gevolg hogere indirecte apparaatskosten € 225.000 en verwacht nadeel op de grondopbrengsten van € 265.000.

Verkoop gronden Sylvain Poonstraat

Volgens de begroting 2022 zou de verkopen van de gronden in 2022 worden gerealiseerd. Nu is de verwachting dat dit eerst in 2024 wordt gerealiseerd. Hierdoor ontstaat ten opzichte van de raming een nadelig verschil van € 309.000.

Herstructurering werklocaties

Het verschil ten opzichte van de raming bestaat uit:

Treubstraat 2-3	N	2.000
Huuropbrengsten 1-5	V	13.000
Opbrengsten Treubstraat 1 - 5	N	237.000
Overige projecten	N	290.000
Per saldo ten opzichte van de raming	N	<u>516.000</u>

Treubstraat 1-5

Nog niet alle gronden zijn in 2022 geleverd. Treubstraat 19-23, locatie 5 zal in 2023 worden geleverd. Het verschil met de begroting is een tijdsverschil in de levering van de gronden.

Overige projecten

In 2022 zijn noodzakelijke voorbereidingen gerealiseerd voor de West Vlietweg, Plaspoelpolder middengebied.

De kosten bestaan uit:

Personele kosten	63.000
Indirecte kosten	101.000
Studies, onderzoekskosten en adviezen	78.000
Totaal	<u>242.000</u>

Voor het Havengebied zijn de volgende kosten gemaakt:

Personele kosten	23.000
Indirecte kosten	25.000
Totaal	<u>48.000</u>

Totaal overige projecten	<u>290.000</u>
--------------------------	----------------

Algemene dekkingsmiddelen

Het voordelig verschil op algemene dekkingsmiddelen t.o.v. de raming van € 354.000 is vooral ontstaan door de verkoop van erfpachtsgronden.

5. Overzicht van incidentele baten en lasten

Overzicht van incidentele baten en lasten > € 25.000

<i>Incidentele baten x € 1.000</i>	gerealiseerd 2022	Raming 2022
Verkoopopbrengst erfpachtsgronden Cort v.d. Lindenstraat	415	0
Totaal baten	415	0
<i>Incidentele lasten x € 1.000</i>		
Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijck	434	
Impactanalyse IPP Haaglanden	62	
Kostprijsverkoppen erfpachtsgronden	24	
Totaal incidentele lasten	520	0
Saldo incidentele baten en lasten (nadelig)	105	0

Toelichting:

B a t e n

Verkoop opbrengst erfpachtsgronden

In 2022 is 2.412 m2 erfpachtgrond verkocht aan de Cort van der Lindenstraat.

L a s t e n

Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijck

Betreft de bijstelling van het verwachte eindresultaat van de exploitatie Hoornwijck. Het eindresultaat van de grondexploitatie wordt naar verwachting € 434.000 nadeliger afgerond. Verwezen wordt naar de geactualiseerde grondexploitatieberekening.

Impactanalyse IPP Haaglanden

De impactanalyse IPP Haaglanden is gemaakt in het kader van de toekomstvisie IPP Haaglanden en maken onderdeel uit van het door het Bestuur vastgestelde investeringsagenda.

Kostprijsverkoppen erfpachtsgronden

De kostprijs is naar rato van het aantal m2 verkochte gronden berekend.

Voor de onderbouwing van de genoemde bedragen wordt verwezen naar de toelichting op de balans en de toelichting op de programmarekening.

6. Bijlagen

Bijlage 1 – Tabel 33

Bijlage I

Specificatie grondexploitatie (Bouwgrond in exploitatie)

	Hoornwijck	Sylvain Poonstraat
Werkelijk verloop van de boekwaarde in 2022		
A. Boekwaarde per 01-01-2022 exclusief verliesvoorziening	11.033.247	71.203
B. AF:Verliesvoorziening per 01-01-2022	6.230.028	0
Boekwaarde per 01-01-2022 inclusief verliesvoorziening	4.803.219	71.203
C. Mutaties 2022, excl. mutaties verliesvoorziening:		
<u>Aanlegkosten:</u>		
Belastingen	7.410	
<u>Plankosten:</u>		
Vorbereiding en toezicht		5.768
Directe kosten	37.599	19.069
Indirecte kosten	151.052	50.351
Overige kosten	5.388	
totaal kosten	201.449	75.188
Waarvan nadelig calculatieverschil kosten naar exploitatie		
Per saldo onderdeel C	201.449	75.188
Bij: C. mutatie verliesvoorziening 2022	0	0
Verliesvoorziening per 01-01-2022	6.230.028	0
Verliesvoorziening per 31-12-2022	6.663.990	0
Mutatie verliesvoorziening 2022 (toename)	-433.962	0
Boekwaarde per 31-12-2022 (A+B+C)	4.570.706	146.391
<u>Eindresultaat volgens de laatst voorliggende grondexploitaties:</u>		
Hoornwijck, nadelig resultaat	6.663.989	
Sylvain Poonstraat, voordelig eindresultaat		135.312

Bijlage 2 Aanvullende informatie ingevolge de BBV jaarrekening 2022

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	2.1	3.1	351	38	438	5.1	3.3	3.6	
	jaarrekening 2022	belastingen	grond	ingeleend personeel	overige goederen en diensten	inkomens- overdrachten	rente	pachten	huren	verrekeningen
Lasten taakveld										
0.1 Algemeen bestuur	504			269	200	10			25	
8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties	509	7		62	5					435
8.2 Herstructurering werklocaties	1.002			340						662
0.5 Treasury	0									
0.8 Algemene dekkingsmiddelen	127	14		3	25				50	35
Totaal lasten taakveld	2.142	21	0	674	230	10	0	0	75	1.132
Baten taakveld										
0.4 Algemeen bestuur	338									338
8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties	75									75
8.2 Herstructurering werklocaties	1.220		1.160		2				13	45
0.5 Treasury	15						15			
0.8 Algemene dekkingsmiddelen	559		415						9	135
Totaal baten taakveld	2.207	0	1.575	0	2	0	15	9	148	458
Saldo baten en lasten	65	-21	1.575	-674	-228	-10	15	9	73	-674
0.10 Mutaties algemene reserve	65	-21	1.575	-674	-228	-10	15	9	73	-674
	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 2022 zijn evenals in de begroting 2022 de overheadkosten in het programma algemeen beheer opgenomen en toegerekend aan de grondexploitaties. Zie hieronder een overzicht van de cijfers.

Onderdeel	x € 1.000		
	Begroting 2022 lasten	gerealiseerd 2022	saldo
Materieel	141	235	-94
Personeel	206	269	-63
Totaal apparaatskosten	347	504	-157
Inkomsten	0	0	
Naar projecten	237	337	-100
Restant nadelig	110	167	-57

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
 Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
 Den Haag
 Datum: 27 maart 2023

3. Taakveld treasury

In de jaarrekening 2022 bestaan er geen rentelasten voor zowel voor korte- als lange termijnfinanciering. De opbrengsten wegens belegd eigen vermogen zijn circa € 15.000, omdat het vermogen verplicht belegd moet worden bij de Schatkist. Het Rijk keert sinds september 2022 rente uit, oplopend naar circa 1% in december 2022.

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	11,7%

Accountants



Aan het Algemeen Bestuur van
Het Industrieschap "De Plaspoelpolder"

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Churchillplein 5D, 6e etage
Postbus 85745
2508 CK Den Haag

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

denhaag@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de jaarrekening per 31 december 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 als van de activa en passiva van Industrieschap "De Plaspoelpolder" op 31 december 2022 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 2022 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 2022;
- 2 de balans per 31 december 2022;
- 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) 2022 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en de financiële rechtmatigheid van de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 20.000. De bij onze controle toegepaste goedkeuringstolerantie bedraagt voor fouten 1% en voor onzekerheden 3% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan reserves, zoals voorgeschreven in artikel 2 lid 1 Bado.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn, zoals ook bedoeld in artikel 3 Bado.

Wij zijn met het algemeen bestuur overeengekomen dat wij aan het algemeen bestuur tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de controlegrenzen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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 opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvatten andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 dagelijks 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 dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met het BBV. Het dagelijks 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, waaronder verordeningen, opgenomen bepalingen, zoals opgenomen in het normenkader.

In dit kader is het dagelijks bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het dagelijks 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 dagelijks bestuur de veronderstellingen inzake de financiële risico's in relatie tot de financiële positie onderbouwen en afwegen of de gemeenschappelijke regeling in staat is de financiële risico's vanuit de reguliere exploitatie en onverwachte tegenvallers financieel op te vangen zonder tussenkomst van de toezichthouder. Het dagelijks bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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 2022, 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 dagelijks bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het dagelijks bestuur gehanteerde veronderstellingen aanvaardbaar zijn inzake de afweging dat de gemeenschappelijke regeling in staat is de financiële risico's vanuit de reguliere exploitatie en onverwachte tegenvallers financieel op te vangen zonder tussenkomst van de toezichthouder. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede 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 echter van materiële betekenis zijn voor de financiële positie van de gemeenschappelijke regeling;
- 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, 27 maart 2023

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

drs. R. Buijenhuis RA