

# Accountantsverslag

Het Industrieschap Plaspoelpolder

Boekjaar 2022

---

Aan het bestuur van het  
Industrieschap  
"De Plaspoelpolder"

**ONDERWERP:**  
Accountantsverslag 2022

**KENMERK:**  
Definitieve versie

Geachte bestuursleden,

In overeenstemming met de opdracht tot de controle van de jaarrekening 2022 van het IPP, zoals overeengekomen in onze opdrachtbevestiging d.d. 29 juli 2022, bieden wij u hierbij het accountantsverslag aan.

Het accountantsverslag bevat bevindingen en conclusies die naar aanleiding van onze werkzaamheden naar voren zijn gekomen. De bevindingen in dit verslag zijn besproken met de directie en een afvaardiging van de ambtelijke organisatie.

Wij hebben u op 27 maart 2023 gemachtigd om onze goedkeurende controleverklaring op te nemen in uw jaarrekening 2022.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zijn graag bereid de inhoud van deze rapportage nader toe te lichten.

Hoogachtend,  
Baker Tilly (Netherlands) N.V.



Dr. R. Buitenhuis RA  
Partner

# Inhoudsopgave

---



Bestuurlijke  
samenvatting



Opdracht, scope  
en uitkomsten



Belangrijkste  
bevindingen



Financiële  
positie



Bevindingen  
interne  
beheersing



Overige  
onderwerpen



Bijlagen



# Bestuurlijke samenvatting

## Bestuurlijke samenvatting



Wij zullen bij de jaarrekening 2022 een goedkeurende verklaring verstrekken voor zowel getrouwheid als rechtmatigheid.



Het jaarverslag is cf. NV COS 720 verenigbaar met de jaarrekening en voldoet aan de laatste actuele voorschriften.



Het Besluit Begroting en Verantwoording is in alle opzichten nageleefd in 2022.



Uit onze controle blijken, met betrekking tot ons oordeel ten aanzien van de getrouwheid en rechtmatigheid geen ongecorrigeerde fouten/onzekerheden.



Wij hebben vastgesteld dat de bezoldigingen over 2022 in overeenstemming is met de Wet normering topinkomens (WNT) en dat de jaarrekening 2022 van IPP voldoet aan de publicatieverplichtingen van de WNT.

## Bestuurlijke samenvatting



Het boekjaar 2022 sluit met een financieel resultaat van € 64.000 voordelig. De totale vermogenspositie van IPP bedraagt € 13,11 miljoen voordelig (2021: € 13,05 miljoen voordelig) met een solvabiliteitsratio van 97% (2021: 97%).



Gevolgen oorlog Oekraïne: Inflatie en energiecrisis heeft tot nog toe geen belangrijke invloed op het IPP. Echter in 2022 heeft de oorlog geleid tot grote prijsfluctuaties in de markt voor bouwmaterialen, met eerst een significante toename in de eerste maanden na het uitbreken van de oorlog en vervolgens een daling in het laatste kwartaal van 2022. De toekomstige ontwikkelingen zijn mede hierdoor aan grote schattingsonzekerheid onderhevig. De gehanteerde parameters voor kostenstijging en opbrengstenstijging voor de komende jaren zijn gebaseerd op marktrapporten en passend op basis van het huidige marktbeeld. De onzekerheden zijn toereikend in de jaarrekening toegelicht.



Op 1 januari 2023 is het boekjaar gestart waarin IPP voor het eerst dient te rapporteren in het kader van de Rechtmatigheidsverantwoording. Wij constateren dat het IPP nog voorbereidingen zal moeten treffen om zelfstandig een oordeel over de rechtmatigheid van de verantwoording te kunnen verstrekken.



Uit onze controle blijken geen ongecorrigeerde fouten.



De samenwerking met IPP verloopt op een effectieve wijze.

# Opdracht Scope en uitkomsten

# Opdracht, scope en uitkomsten

## Reikwijdte van de controle

De jaarstukken van uw gemeenschappelijke regeling bestaan uit:

- Het jaarverslag (programmaverantwoording + paragrafen);
- De jaarrekening.

Met de opdrachtbevestiging van d.d. 29 juli 2022 heeft u ons opdracht gegeven tot het controleren van de jaarrekening 2022. De reikwijdte van onze controle staat omschreven in deze opdrachtbevestiging. Er is gedurende het verloop van de controle geen sprake geweest van een beperking in de reikwijdte van onze controle.

## Overzicht toleranties

De materialiteit bij de uitvoering van onze controle is € 20.000 Deze materialiteit sluit aan op het door het bestuur vastgestelde controleprotocol.

	Grondslag	Bedrag
Goedkeuringstolerantie fouten	1% lasten inclusief toevoegingen reserves	€ 20.000
Goedkeuringstolerantie onzekerheden	3% lasten inclusief toevoegingen reserves	€ 60.000
Rapporteringstolerantie	5% van de goedkeuringstolerantie	€ 1.000

## Kernpunten en significante risico's in de controle

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen, onder andere met betrekking tot de volgende kernpunten van de controle:

- waardering van de grondexploitatie;
- schattingen en toelichtingen in de jaarrekening;
- rechtmatigheid van de Europese aanbestedingen;
- WNT-verantwoording;
- onrechtmatige en/of onnauwkeurige betalingen en inkopen.

## Fraude risico's

We hebben de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management.
- De prestatie en prijs van de geregistreerde inkoop is niet in overeenstemming met het contract geleverd.

## Uitkomsten

Bij de jaarrekening 2022 van IPP verstrekken wij een goedkeurende controleverklaring voor zowel getrouwheid als rechtmatigheid. Er is geen sprake van rechtmatigheids- danwel getrouwheidsfouten.



# Schattingen

## Management schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt de directie belangrijke schattingen en licht deze toe in de jaarrekening. Wij hebben de schattingen die de directie heeft gemaakt bij het opstellen van de jaarrekening 2022 beoordeeld en gecontroleerd. De belangrijkste schattingen in de jaarrekening betreffen:

Schatting	Beoordeling 2022	Beoordeling 2021	Onze zienswijze m.b.t. significante kwalitatieve aspecten en de (mogelijk) kwantitatieve omvang
De waardering van de grondexploitatie			De waardering van de grondexploitatie is in het volgende hoofdstuk nader toegelicht. Over het geheel genomen zijn wij van mening dat de schattingen die door het management zijn gemaakt met betrekking tot de waardering van de grondexploitatie evenwichtig zijn.

 Controleverschil
  Voorzichtig
  Evenwichtig
  Optimistisch
  Controleverschil

# Belangrijkste bevindingen

# Grondexploitaties

## Algemeen

Voor de jaarrekening 2021 was de oorlog in de Oekraïne een zogenoemde 'gebeurtenis na balansdatum'. In de jaarrekening over boekjaar 2022 moet voor het eerst rekening gehouden worden met de effecten hiervan. Zowel de directe als indirecte gevolgen (stijgende energieprijzen en inflatie) kunnen grote gevolgen hebben.

De waardering van de grondexploitaties is gebaseerd op diverse schattingen en aannames. De schattingsonzekerheid is door alle externe ontwikkelingen in 2022 fors toegenomen en vormt daarom een significant risico in onze controleaanpak. De complexiteit in de projectontwikkeling omvat de volgende risico's:

- De vraag naar (betaalbare) woningen is fors hoger dan het aanbod
- Stijgende energie- en grondstofprijzen
- Krapte op de arbeidsmarkt
- Stikstofproblematiek
- Verduurzamingsopgave
- Stijgende rente
- Macro-economische factoren zijn minder stabiel

De hogere onzekerheid en volatiliteit in de gehanteerde aannames werkt door in het verwachte eindresultaat en de waardering van uw grondexploitaties. Deze hogere onzekerheid maakt het belangrijker om een adequate toelichting op te nemen in de jaarrekening.

Wij hebben het proces rondom de totstandkoming van de waardering in opzet en bestaan getoetst en aanvullend gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd. Wij achten de waardering en de toelichting op de schattingsonzekerheden aanvaardbaar en vinden de veronderstellingen redelijk.

## Ontwikkelingen in de cijfers

Hieronder hebben wij de ontwikkeling van uw grondexploitaties gedurende de afgelopen vier jaar weergegeven.

Grafiek ontwikkeling grondexploitaties (x € 1 miljoen)



### Boekwaarde en verliesvoorziening

In het boekjaar is de bruto boekwaarde van de grondexploitaties toegenomen. De toename van de boekwaarde hangt voornamelijk samen met uitstel van de levering van de kavels. Deze leveringen hebben niet plaatsgevonden doordat de planvorming voor de bouwplannen van de betreffende kavels langer heeft geduurd dan vooraf ingeschat. Daarnaast is de indexatie van de kosten verhoogd door de huidige marktomstandigheden. De verwachting is dat deze kavels later zullen worden uitgegeven.

Per balansdatum heeft daarnaast een bijstelling van de verliesvoorziening plaatsgevonden. Ook deze bijstelling is voornamelijk veroorzaakt doordat de grondexploitaties een jaar langer doorlopen en er een hogere indexatie is dan voorgaande jaren was gerekend.

# Grondexploitatie

## Grondexploitatie

Uw gemeenschappelijke regeling kent een in omvang beperkte balanspost met betrekking tot onderhanden projecten, dit betreft de voorraden (grondexploitatie). Door de invloed van de parameters (zoals kostenstijgingen, fasering, ontwikkeling verkoopprijzen, rente-effecten) die bepalend zijn voor de in de toekomst te realiseren opbrengsten en daarmee de waardering, hebben wij bij onze controle de grondexploitatie diepgaand gecontroleerd.

Om te schatten wat de waarde van een complex is, is een aantal risico's c.q. schattingen van belang. De schattingsfactoren in de waardering van de grondexploitatie zijn in essentie terug te brengen tot vijf P's:

- **Planning:** is de tijdsplanning van de projecten afgestemd op de (on)mogelijkheden in de markt?
- **Programmering:** Is er een kritische analyse van de te ontwikkelen projecten in relatie tot de huidige marktvraag in het plangebied?
- **Prijs:** Is afgewogen en adequaat onderbouwd welke prijzen kunnen worden gevraagd?
- **Parameters.** Welke ontwikkeling van rente, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen verwacht de gemeenschappelijke regeling in de komende jaren?
- **Plankosten:** Wat zijn de kosten die de gemeenschappelijke regeling moet maken om een complex te kunnen ontwikkelen?

De directie heeft op grond van de keuzes van het bestuur de grondexploitatie geactualiseerd en de calculaties opnieuw berekend. De directie heeft beoordeeld of het onderhanden werk in de jaarrekening op een juiste wijze is gewaardeerd en of de verliesvoorziening in de jaarrekening toereikend is.

## Planning

De planning van de grondexploitatie is in het boekjaar met een jaar vertraagd. Hierdoor zijn beide plannen een jaar doorgeschoven.

## Programmering

De programmering van de grondexploitatie wordt actief gemonitord door het IPP. Hier wordt ook de samenwerking met het Business Park Haaglanden voor gebruikt. In de programmering voor het N-kavel wordt rekening gehouden met 5.000 m2 kantoorruimte zoals ontleent uit het rapport van Fakton uit 2015. Dit is ook het scenario dat door de taxateur is meegenomen in zijn taxatie. Er is geen andere onderbouwingsbeschikbaar op basis waarvan wij niet hebben kunnen vaststellen dat deze programmering realistisch is op de betreffende locatie. Het gebrek aan vergelijkbare transacties en/of onderbouwende documentatie zorgt voor een onzekerheid in de waardering van de grondexploitatie. De onzekerheid is in de jaarstukken toereikend toegelicht.

## Verkoopprijzen

Ten opzichte van voorgaand boekjaar heeft geen wijziging plaatsgevonden in de verkoopprijzen. De verkoopprijs voor het N-kavel is gebaseerd op een taxatie uit 2020. In 2021 is ervoor gekozen een opbrengstindexatie voor 2023 van 0% en vanaf 2024 van 2,5% per jaar toe te passen waardoor de verwachte verkoopprijs per ultimo 2026 circa 5,6 miljoen bedraagt. Wij adviseren u periodiek de waardering van deze kavel te beoordelen. Mede gezien de specifieke locatie en de huidige marktomstandigheden.

Met betrekking tot het project Silvain Poonstraat is tevens een taxatie uit 2020 gehanteerd voor de bepaling van de verkoopprijs. Ook hierbij is met ingang van 2022 gekozen voor een opbrengstindexatie van 0% voor 2023 en voor 2,5% voor 2024. Wij achten dit uitgangspunt plausibel.

## Parameters

De parameters zijn nader toegelicht op de volgende pagina.

# Grondexploitaties

## De parameters voor de grondexploitaties

De waardering van uw grondexploitaties is voor een groot deel afhankelijk van de gemaakte schattingen. Om inzicht te krijgen in de financiële risico's stelt de gemeenschappelijke regeling exploitatieoverzichten op waarin schattingen zijn opgenomen. Aan deze schattingen liggen diverse parameters en uitgangspunten ten grondslag. Wij hebben de door IPP gehanteerde uitgangspunten en parameters getoetst.

### *Kostenstijging*

De gehanteerde parameter voor de kostenstijging ligt in lijn met de landelijke prijsindexcijfers en is onderbouwd met een marktrapportage.

### *Opbrengstenstijging*

De gehanteerde parameter voor de opbrengstenstijging is hoger dan de verwachte indexcijfers in de markt.

## Schattingonzekerheden grondexploitaties

Deze huidige ontwikkeling en de onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen betekent een grote schattingonzekerheid op de verwachte realisatie van uw complexen. Bij een hoge mate van schattingonzekerheid hoort een nadere toelichting in de jaarrekening te worden opgenomen. Belangrijke elementen hierbij zijn:

- het toelichten van de gehanteerde veronderstellingen; en
- een toelichting (impact / scenario's) over de schattingonzekerheid.

Wij hebben vastgesteld dat de toelichting in de jaarrekening in voldoende mate deze onzekerheden weergeeft.

Parameters	GREX 2022	GREX 2021	Schatting 2022	Schatting 2021
Kostenstijging	5,0%*	2,5%	●	●
Opbrengstenstijging	0%**	2,0%	●	●

### Legenda status:

- = evenwichtig
- = optimistisch
- = voorzichtig
- = controleverschil

\*Kostenstijging voor 2023 is op 5% ingeregeld en voor de jaren erna 2,5%.

\*\* Opbrengst in 2023 0% jaren erna 2,5%.

# Overige bevindingen

## Apparaatskosten

De apparaatskosten van het IPP bedragen in het boekjaar ca. € 504.000. Dit is ca. 45% boven de begrote apparaatskosten 2022. De hoogte van de apparaatskosten heeft significante invloed op de resultaten van de grondexploitaties, doordat deze worden doorberekend aan de lopende, en de nog op te starten projecten.

In lijn met voorgaande jaren adviseren wij u om:

- Te beoordelen in hoeverre het wenselijk is om voor de nieuwe (nog op te starten) projecten een voorbereidingskrediet te vormen;
- Te beoordelen of maatregelen nodig zijn om de omvang van de apparaatskosten verder terug te dringen;
- Daarnaast adviseren wij u om de doorberekenningspercentages periodiek te beoordelen aan de hand van bijvoorbeeld de gerealiseerde directe kosten op projecten ten einde ervoor te zorgen dat de doorbelastingspercentages een reëel beeld geven.

Wij hebben tijdens de eindbespreking van u vernomen dat dit punt wordt opgepakt. Hiervoor wordt met ingang van mei gewerkt met voorbereidingskredieten. Hiervoor wordt in mei het besluit genomen.

## WNT verantwoording

Sinds enkele jaren geldt de Wet normering topinkomens (WNT). Op basis van deze wet zijn de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector en de uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen wettelijk gemaximeerd. Voor het IPP geldt dat de beide directeurs worden aangemerkt als topfunctionarissen in het kader van de WNT. Er is in 2022 geen directeur vanuit Gemeente Den Haag geweest. Hiervoor is de directeur van Gemeente Rijswijk ook als waarnemend directeur verantwoord.

Voor topfunctionarissen geldt naast de maximering van de bezoldiging en eventuele uitkering wegens beëindiging van het dienstverband een publicatieverplichting in de jaarrekening. Deze publicatieverplichtingen geldt eveneens voor bezoldiging van niet-topfunctionarissen met een dienstbetrekking, indien hun bezoldiging het algemene bezoldigingsmaximum (naar rato van de omvang van het dienstverband) overschrijdt.

Wij hebben vastgesteld dat de bezoldigingen over 2022 niet strijdig zijn met de WNT en dat de jaarrekening voldoet aan de publicatieverplichtingen van de WNT. Op basis van nadere toelichtingen/ documentatie hebben wij de bezoldiging vanuit de facturen kunnen toetsen. Wij hebben hierbij vastgesteld dat er geen formele overeenkomst is en dat de facturatie niet 1 op 1 plaatsvindt maar middels een verzamelfactuur met verrekeningen. Wij adviseren deze overeenkomsten te sluiten en de facturatie gescheiden te houden/ op de factuur duidelijk te onderbouwen.

Wij willen benadrukken dat de naleving van de anticumulatiebepaling overigens geen onderdeel uitmaakt van de controle van de accountant. De WNT-toezichthouders kunnen hier wel zelfstandig onderzoek naar doen en zo nodig handhavend optreden.

# Rechtmatigheid

## Europese aanbestedingsrichtlijnen

In het kader van de rechtmatigheid van de jaarrekening 2022 is een controle uitgevoerd op de naleving van de (Europese) aanbestedingsrichtlijnen. Uit onze controle op de rechtmatigheid van de inkoop blijkt dat er geen onrechtmatige aanbestedingen hebben plaatsgevonden.

## Begrotingsrechtmatigheid

Naast de controle op de rechtmatige totstandkoming van de baten, lasten en balansmutaties in de jaarrekening 2022, hebben wij de begrotingsrechtmatigheid gecontroleerd. De toe te passen normen voor dit begrotingscriterium zijn gebaseerd op artikel 189, 190 en 191 van de Gemeentewet en moeten door het bestuur zelf nader worden ingevuld en geconcretiseerd. Dit gebeurt door middel van de begroting en via de verordening op het financieel beheer ex artikel 212 van de Gemeentewet.

Het systeem van budgetbeheer en -bewaking moet waarborgen dat de baten en lasten binnen de begroting blijven en dat belangrijke wijzigingen of dreigende overschrijdingen tijdig worden gemeld aan het bestuur, zodat deze tijdig (binnen het begrotingsjaar) een besluit kan nemen. Een systeem met onvoldoende waarborgen voor tijdige melding aan het bestuur van budgetoverschrijdingen heeft het risico in zich dat inbreuk wordt gemaakt op het budgetrecht van de raad.

Het begrotingscriterium is verder verfijnd en uitgewerkt in de Kadernota 2018 van de Commissie BBV.

In de kadernota is opgenomen dat het overschrijden van de begroting altijd onrechtmatig is, maar niet in alle gevallen hoeft te worden meegewogen in het accountantsoordeel. Deze kostenoverschrijdingen moeten dan wel goed herkenbaar in de jaarrekening zijn opgenomen. In het kader van de begrotingsrechtmatigheid moet gekeken worden naar de lastenoverschrijdingen per programma.

In de kadernota is opgenomen dat het overschrijden van de begroting altijd onrechtmatig is, maar niet in alle gevallen hoeft te worden meegewogen in het accountantsoordeel. Deze kostenoverschrijdingen moeten dan wel goed herkenbaar in de jaarrekening zijn opgenomen. In het kader van de begrotingsrechtmatigheid moet gekeken worden naar de lastenoverschrijdingen per programma.

In de toelichting op de staat van baten en lasten is door de directie een analyse van de overschrijdingen opgenomen. De overschrijdingen zijn toereikend toegelicht en passen binnen het bestaande beleid of worden gecompenseerd door hogere baten binnen het programma. De directie stelt het IPP voor genoemde overschrijdingen te autoriseren in het kader van de vaststelling van de jaarrekening 2022. Vooruitlopend hierop zijn wij hiervan reeds uitgegaan bij het vormen van ons oordeel over de (begrotings)rechtmatigheid.

Wij constateren de volgende overschrijdingen op lastenniveau per programma ten opzichte van de gewijzigde begroting. Deze zijn onrechtmatig maar tellen niet mee in het oordeel, aangezien sprake is van overschrijdingen voor activiteiten die passen binnen de doelstellingen van het IPP, de overschrijdingen zijn toereikend toegelicht in de jaarrekening.

Lastenoverschrijding programma	Begrotingsafwijking
Programma Algemeen bestuur	Overschrijding € 0,56 miljoen, als gevolg van diverse kostenafwijkingen, maar voornamelijk de impact analyse van IPP haaglanden.
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	Overschrijding van € 0,742 miljoen, als gevolg van vertraging in lopende projecten en bijstelling van de verliesvoorziening van Hoornwijck.
Herstructurering werklocaties	Overschrijding van € 0,517 miljoen als gevolg van het realiseren van verkoop van locatie 5 van Treubstraat in 2023 in plaats van 2022.

# Rechtmatigheid

## **Niet financiële beheershandelingen**

Handelingen en beslissingen van niet-financiële aard vallen buiten de scope van de rechtmatigheidscontrole door de accountant. De accountant toetst deze handelingen en beslissingen niet inhoudelijk door gegevensgericht onderzoek. Volstaan wordt in dit kader met het beoordelen van het interne systeem van risicoafwegingen. Binnen dit systeem moeten voorwaarden zijn geschapen om risico's goed te kunnen beoordelen en in de tijd te kunnen volgen.

Wij hebben ons een beeld gevormd over de wijze van totstandkoming van de inventarisatie van de risico's en de getrouwe weergave van de hieruit mogelijk voortvloeiende financiële gevolgen in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing van het jaarverslag.

## **Misbruik en oneigenlijk gebruik**

In de externe en interne regelgeving zijn diverse bepalingen opgenomen die erop zijn gericht om misbruik en oneigenlijk gebruik te voorkomen. Het IPP heeft de toets op het misbruik en oneigenlijk gebruik neergelegd in interne controleplannen. De uitkomst van deze toets heeft niet geleid tot bevindingen die invloed hebben op de rechtmatigheid van baten en lasten en balansmutaties.

Er is echter geen concreet beleid voor misbruik en oneigenlijk gebruik opgesteld. Alsmede geen interne frauderisico-analyse opgesteld. Wij adviseren dan ook dit te formaliseren en deze op te stellen.

## **Mutaties in de reserves**

Het bedrijfsvaak maakt geen gebruik van bestemmingsreserves. Hierdoor betreft de enige mutatie in de reserves de toevoeging van het resultaat boekjaar aan de Algemene reserve.

## **Financiering**

In 2022 heeft uw gemeenschappelijke regeling geen nieuwe langlopende leningen afgesloten.

Ten aanzien van de naleving van de renterisiconorm, het kasgeldlimiet en de naleving schatkistbankieren merken wij op dat IPP zich aan de wettelijke normen heeft gehouden, zoals ook toereikend is toegelicht in de paragraaf financiering respectievelijk de jaarrekening.



# Rechtmatigheid

## **Begrotingsrechtmatigheid**

Naast de controle op de rechtmatige totstandkoming van de baten, lasten en balansmutaties in de jaarrekening 2022, hebben wij de begrotingsrechtmatigheid gecontroleerd.

Het systeem van budgetbeheer en -bewaking moet waarborgen dat de baten en lasten binnen de begroting blijven en dat belangrijke wijzigingen of dreigende overschrijdingen tijdig worden gemeld aan het bestuur, zodat deze tijdig (binnen het begrotingsjaar) een besluit kan nemen. Een systeem met onvoldoende waarborgen voor tijdige melding aan het bestuur van budgetoverschrijdingen heeft het risico in zich dat inbreuk wordt gemaakt op het budgetrecht van het bestuur.

Het begrotingscriterium is verder verfijnd en uitgewerkt in de Kadernota 2018 en addendum Kadernota rechtmatigheid 2021 en 2022 van de Commissie BBV.

In de toelichting op de staat van baten en lasten is door de directie een analyse van de overschrijdingen opgenomen. De verschillen tussen de begroting en de realisatie zijn toereikend toegelicht en passen binnen het bestaande beleid.

Wij constateren geen overschrijdingen op programmaniveau ten opzichte van de (gewijzigde) begroting.

# Jaarverslag

## Jaarverslag

In het jaarverslag worden de beleidsuitgangspunten en beleidsevaluaties zichtbaar. De paragrafen maken deel uit van het jaarverslag en vallen dus niet onder de controle van de jaarrekening. Primair object van de accountantscontrole is de jaarrekening, waaronder het overzicht van baten en lasten met toelichting en de balans met toelichting, zoals in de jaarstukken 2022 is opgenomen.

Voor de accountantscontrole onderzoeken wij het jaarverslag om vast te stellen of het jaarverslag verenigbaar is met de jaarrekening en geen materiële afwijkingen bevat en of het jaarverslag alle informatie bevat die op grond van het BBV en de Nederlandse Standaard 720 is vereist. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Wij hebben geen strijdigheden geconstateerd tussen de in het jaarverslag opgenomen informatie en het beeld van de jaarrekening en geen materiele afwijkingen gesignaleerd.

### Verbonden partijen

Tijdens onze controle besteden wij specifieke aandacht aan de transacties met verbonden partijen van IPP. In het kader van onze controle hebben wij vastgesteld dat:

- De toelichting met betrekking tot verbonden partijen voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Hieronder zijn onze conclusies en aanbevelingen inzake het jaarverslag opgenomen:

Element jaarverslag	Onze waarneming
Vereisten BBV	Uw jaarverslag bevat de vereiste informatie op basis van artikel 24 lid 2, artikel 25 en 26 BBV.
Verenigbaar	Uw jaarverslag is verenigbaar met de jaarrekening.
Overeenstemming	Wij hebben vastgesteld dat de informatie in het jaarverslag overeenstemmen met de resultaten van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden.
Paragrafen	Alle verplichte paragrafen zijn opgenomen en zijn kwalitatief van voldoende niveau.
Informatiewaarde	De toelichtingen zijn goed leesbaar en geven een adequate analyse tussen het uitgevoerde beleid en de financiële gevolgen.
Incidentele baten en lasten	De toelichting op de incidentele baten en lasten voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

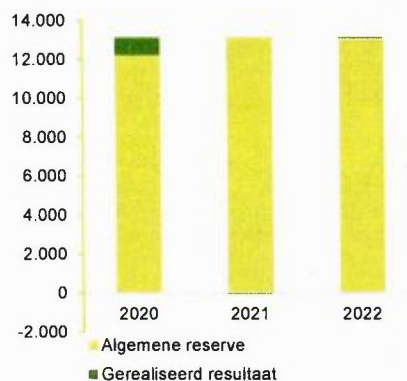
# Financiële positie

# Ontwikkelingen in de jaarcijfers

## Verloop van het eigen vermogen van uw gemeenschappelijke regeling

Het eigen vermogen, inclusief het gerealiseerde resultaat, bedraagt per 31 december 2022 volgens de jaarrekening € 13,11 miljoen voordelig en heeft zich de afgelopen jaren als volgt ontwikkeld:

Grafiek ontwikkeling eigen vermogen (x € 1.000)



Het IPP maakt in zijn jaarrekening geen gebruik meer van bestemmingsreserves. Het volledige resultaat wordt derhalve toegevoegd aan de algemene reserve na besluit hiertoe door het bestuur. Het eigen vermogen van het IPP bedroeg per 1 januari 2021 € 13,05 miljoen. Het resultaat boekjaar bedraagt € 0,06 miljoen. Hiermee bedraagt het eigen vermogen ultimo 2021: € 13,11 miljoen.

## Analyse van het resultaat

Het resultaat voor mutaties in de reserves laat een negatief saldo zien. Het gerealiseerde totaal saldo van baten en lasten bedraagt afgerond € 64.000 positief.

In de toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening wordt in hoofdlijnen een verklaring gegeven voor de afwijkingen ten opzichte van de begroting na wijziging. Voor een nader gedetailleerd inzicht van de afwijkingen en de verklarende toelichting hierop verwijzen wij u naar de toelichtingen op de staat van baten en lasten, zoals opgenomen in de jaarrekening.

# Financiële positie

## Weerstandsvermogen en financiële kengetallen

De analyse van het weerstandsvermogen en de financiële kengetallen is een onderdeel van het jaarverslag en de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing. Vanuit onze controlerende rol dienen wij vast te stellen of het jaarverslag (en dus deze paragraaf) niet strijdig is met de jaarrekening en geen materiële onjuistheden bevat. De kengetallen moeten altijd in relatie tot elkaar worden gezien.

Uit de combinatie van de kengetallen kan een beeld worden gemaakt van de financiële positie van de gemeenschappelijke regeling. Daarbij kan ook inzichtelijk worden gemaakt wat de oorzaak is van een sterke of zwakke financiële positie. De financiële kengetallen geven, met de inherente beperkingen hierbij, inzicht in (de ontwikkeling) uw financiële positie, mede in relatie tot de landelijke benchmark.

Hieronder hebben wij de ontwikkelingen in uw kengetallen weergegeven:

Kengetallen	IPP	
	2022	2021
Netto schuldquote	-293	-235
Solvabiliteit	97	97
Grondexploitaties	47	53

Het kengetal schuldquote is in 2022 een fors negatief getal. Dit komt voornamelijk doordat er een hoge rekening-courantverhouding met de Gemeente Rijswijk is.

De solvabiliteit is gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. Er is in 2022 nagenoeg geen resultaat behaald waardoor het solvabiliteitskengetal 97 blijft. Dit blijft zolang er ten opzichte van het eigen vermogen geen groot resultaat wordt behaald en omdat er een stabiel karakter aan activa en passiva is geweest.

Het kengetal voor de grondexploitaties geeft de verhouding van de boekwaarde van de investeringen weer in een percentage van de jaarlijkse baten. Er zijn relatief weinig wijzigingen in de boekwaarde ten opzichte van voorgaand boekjaar. Alsmede de baten die vorig jaar €0,76 miljoen bedroegen en dit jaar € 1,16 miljoen bedragen. Zodoende is er een relatief kleine daling.

# Financiële positie

## 3.4 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Het IPP heeft als interne norm een weerstandsratio van 2,0. Hieronder is het verloop over de afgelopen 2 jaar weergegeven inclusief een kwalificatie van de weerstandsratio. De weerstandscapaciteit wordt bepaald door het beschikbare eigen vermogen te delen door het benodigde eigen vermogen om de inschatting (kans/impact) van de risico's af te dekken.

Het grootste door het IPP geïdentificeerde risico is het niet realiseren van afzet van de N-kavel.

	2022	2021
Beschikbare weerstandscapaciteit	13,1 mio	13,0 mio
Benodigde weerstandscapaciteit	1,2 mio	1,2 mio
<b>Weerstandsratio</b>	<b>11,1</b>	<b>10,8</b>

Weerstandsratio	Betekenis
$\geq 2.0$	Uitstekend
$1.4 < 2.0$	Ruim voldoende
$1.0 < 1.4$	Voldoende
$0.8 < 1.0$	Matig
$0.6 < 0.8$	Onvoldoende
$< 0.6$	Ruim onvoldoende

# Bevindingen interne beheersing

# Bevindingen interne beheersing

## Algemeen

Naar aanleiding van onze controle brengen wij geen aparte management letter uit. Onze doelstelling van de controle is om een beeld te krijgen of de interne beheersingsomgeving en de daarin opgenomen maatregelen van interne controle toereikend zijn in het kader van onze opdracht tot de controle van de jaarrekening van IPP. Dit beeld is in belangrijke mate bepalend voor onze risico-inschatting en hiermee voor de omvang en diepgang van onze werkzaamheden die wij bij de jaarrekeningcontrole moeten uitvoeren teneinde de gewenste zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening géén materiële fouten bevat. Uit onze risico-inschatting komen een aantal risicogebieden naar voren die een verhoogd risico met zich meebrengen op een materiële fout in uw jaarrekening:

- Waardering van de grondexploitaties is te hoog verantwoord, waardoor de verliesvoorziening niet toereikend is;
- De prestatie en prijs van de geregistreerde inkoop is niet in overeenstemming met het contract geleverd;
- Het risico op een afwijking van materieel belang door het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management.

## Geautomatiseerde gegevensverwerking

Wij rapporteren onze bevindingen met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking in dit verslag. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de accountantscontrole van de jaarrekening niet specifiek is gericht op de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking. De jaarrekeningcontrole heeft geen tekortkomingen in de continuïteit en betrouwbaarheid van de geautomatiseerde gegevensverwerking aan het licht gebracht.

## Corruptie en omkopingsrisico's

IPP maakt onderdeel uit van de overheidssector waarin corruptie vaker dan bij andere sectoren voorkomt. Dit komt onder andere omdat veel transacties met een relatief grote omvang plaatsvinden, de transparantie over marktprijzen niet in alle gevallen voldoende is om te beoordelen en frequent zaken gedaan wordt met andere corruptiegevoelige sectoren (vastgoed, constructie, infrastructuur et cetera). Hierdoor hebben wij dit als aandachtspunt in onze controle meegenomen.

Corruptie is een wereldwijd probleem waarbij het uw verantwoordelijkheid is om corruptie binnen uw gemeenschappelijke regeling te voorkomen. Onze beroepsregels zijn in de praktijkhandreiking "Corruptie, werkzaamheden van de accountant" verder aangescherpt, hetgeen tot aanvullende werkzaamheden heeft geleid.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om eventuele effecten van dit risico ten behoeve van onze controle van de jaarrekening te mitigeren:

- Detailcontrole op de inkoop en aanbestedingen om vast te stellen dat alle inkoop conform de geldende Europese aanbestedingsregels en de Aanbestedingswet 2012 zijn aanbesteed.
- Door middel van een steekproef vaststellen of voor alle inkoop welke in rekening zijn gebracht aan het IPP ook een prestatie is geleverd door de tegenpartij.
- Door middel van een steekproef vaststellen of bij alle materiële grondaankopen en –verkoop door het IPP vastgestelde procedures in materiële zin zijn gevolgd.

Uit bovenstaande werkzaamheden zijn geen bevindingen voortgekomen.



# Bevindingen interne beheersing

## ***Fraude en naleving wet- en regelgeving***

Het bestuur is primair verantwoordelijk voor het voorkomen van fraude, het naleven van wet- en regelgeving en voor een cultuur van eerlijkheid en integriteit en dient zowel preventieve als repressieve beheersingsmaatregelen te nemen om de kans op fraude en overtreding van wet- en regelgeving zo veel mogelijk te beperken.

Voor het uitoefenen van deze verantwoordelijkheid maakt het management gebruik van diverse beheersingsmaatregelen, zoals interne richtlijnen en gedragscodes, controle technische functiescheiding en periodieke rapportages over financiën.

Ten behoeve van onze jaarrekeningcontrole identificeren wij de risico's met betrekking tot fraude en overtreding van wet- en regelgeving en beoordelen wij de interne beheersings-maatregelen die gericht zijn op het voorkomen en signaleren van (materiële) fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Voor zover relevant voor onze controle voeren wij gegevensgerichte controlewerkzaamheden uit. Onze controle is echter niet specifiek gericht op het signaleren van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving.

Wij hebben als onderdeel van de jaarrekeningcontrole 2022 uw inschatting inzake frauderisico's met betrekking tot uw organisatie besproken.

## ***Fraudebeheersing en onze observaties***

Om bestuurders en toezichhouders houvast te bieden heeft het NBA in februari 2022 de brochure "Frauderisicobeheersing" uitgebracht. Wij adviseren u om kennis te nemen van de 11 aanbevelingen die hierin zijn gedaan.

Onderzoek laat zien dat het grootste deel van de fraudegevallen door middel van een 'tip' aan het licht komt. Dit maakt het belang van een fraudemeldpunt en klokkenluidersregeling groot.

In het kader van onze controle hebben wij geen bevindingen te melden met betrekking tot de naleving van wet- en regelgeving.

## ***Naleving wet- en regelgeving en overige***

Wij informeren het bestuur over illegale handelingen waarbij het hoger kader is betrokken en over fraude en illegale handelingen (of deze nu door het hoger kader of door andere werknemers zijn veroorzaakt) die een onjuistheid van materieel belang in de jaarrekening tot gevolg hebben. Gedurende de controle zijn geen significante punten gesignaleerd ten aanzien van feitelijke of vermoedelijke niet-nakoming van wet- en regelgeving, voor zover deze van belang worden geacht voor de mate waarin IPP in staat is haar taken te vervullen.

# Overige onderwerpen

# Overige onderwerpen

## Rechtmatigheidsverantwoording over 2023

Vanaf 2023 worden gemeenschappelijke regelingen verplicht om in hun jaarrekening de rechtmatigheidsverantwoording op te nemen. Deze verantwoording wordt onderdeel van de jaarrekening en daarmee ook object van onderzoek van de accountant ten aanzien van getrouwheid van de jaarrekening.

In de Kadernota rechtmatigheid 2022 is door de commissie BBV invulling gegeven aan de rechtmatigheidsverantwoording met betrekking tot het voorwaarden-, begrotings- en misbruik en oneigenlijk gebruik criterium. Voor u als gemeenschappelijke regeling is het van belang om:

- de rapporteringsgrens vast te stellen (0-3% van de begrote lasten na dotatie aan de reserves);
- De financiële verordening te actualiseren;
- het eind 2022 vastgestelde normenkader te vertalen in een toetsingskader (toetspunten financiële rechtmatigheid);
- beheersdoelstellingen, risico's en beheersmaatregelen te formuleren;
- een controleplan opstellen; en
- de controlewerkzaamheden uitvoeren.

Daarbij vragen wij specifieke aandacht voor deugdelijke dossiervorming.

Uit ons overleg bleek dat u de voorbereidingen nog moet starten. Het is zaak hieraan op korte termijn invulling te geven.

## Publieke Managementletter 'Scherp op fraude'

In december 2022 heeft de NBA de Publieke Managementletter 'Scherp op fraude' uitgebracht. Het voorkomen, opsporen en bestrijden van fraude in organisaties is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle betrokkenen. In de PML 'Scherp op Fraude' staan vijf signalen, ieder voorzien van aanbevelingen voor de diverse spelers in de keten, zoals bestuurders, toezichthouders en accountants. Deze signalen zijn:

- Slecht voorbeeld doet slecht volgen
- Frauderisicoanalyse door het bestuur of directie ontbreekt
- Meldingen van misstanden verdienen aandacht
- Fraude overvalt organisaties
- De accountant is onvoldoende professioneel-kritisch.

De PML is daarmee ook voor u relevant en het is nuttig om hier kennis van te nemen. Fraude is en blijft een belangrijk onderwerp voor ondernemingen en voor onze controle. Op de website van de NBA is de PML te downloaden.

<https://www.nba.nl/globalassets/documenten/bijlagen-nieuwsberichten/2022/scherp-op-fraude.pdf>

Eerder verschenen PML's zijn beschikbaar op: <https://www.nba.nl/themas/kennis-delen-en-pml/publieke-managementletters/>

# Bijlagen

# Bijlage A – Controleaanpak

## **Controleaanpak en uitvoering**

Wij voeren onze controle uit met een mix van systeem- en gegevensgerichte werkzaamheden en een mix van vaste teamleden en ingeschakelde experts. Daarnaast beschikken wij als organisatie over verschillende kwaliteitsborgingsmaatregelen. Dit geheel tezamen leidt tot een kwalitatief goede controle. In ons controleplan en dit verslag is voor elk bijzonder aandachtsgebied in onze controle terug te lezen wat de kernpunten in onze controle zijn geweest die hebben bijgedragen aan de kwaliteit in onze controle. Daarnaast gaan wij in de volgende paragrafen van deze bijlage nog nader in op de samenwerking met de andere accountants en de ingeschakelde experts.

Onze controleaanpak is onder andere gericht op het in kaart brengen van de voor de jaarrekening van belang zijnde risico's. Op basis van onze gesprekken met het management over de belangrijke financiële en operationele ontwikkelingen is een aantal punten met een verhoogd risico voor de jaarrekening 2022 onderkend, deze zijn weergegeven op pagina 9 van dit verslag.

## **Samenwerking met interne accountantsdienst/andere accountants**

Voor de jaarrekening van IPP maken wij gebruik van diverse verbonden partijen/gemeenschappelijke regelingen en uitvoeringsorganisaties.

## **Inschakeling van interne / externe deskundigen**

Wij hebben in het kader van onze controle gebruik gemaakt van de werkzaamheden van interne vastgoeddeskundigen.

## Bijlage B – Onafhankelijkheid

### Bevestiging van onze onafhankelijkheid

Op grond van dit verslag zijn wij van mening dat wij in relatie tot uw organisatie, in overeenstemming met de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en artikel 24a van de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), onafhankelijk hebben gefunctioneerd en dat de objectiviteit van onze oordeelsvorming in het afgelopen jaar niet is aangetast.

### Kwaliteitsborging

Baker Tilly heeft diverse organisatorische maatregelen getroffen om haar onafhankelijkheid en die van haar medewerkers te waarborgen. Deze maatregelen omvatten onder meer:

- Jaarlijkse bevestiging van onafhankelijkheid door partners, professionals en ondersteunende stafdiensten;
- Cliënt- en opdrachtacceptatieprocedures, waaronder een beoordeling of er sprake is van mogelijk conflicterende diensten;
- In- en extern kwaliteitsonderzoek;
- Twee registeraccountants betrokken bij wettelijke controleopdrachten
- Reviews door partners die niet betrokken zijn bij de opdracht ter waarborging van een deugdelijk / deskundig oordeel.

Op deze controleopdracht zijn geen specifieke maatregelen getroffen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

### Schriftelijke bevestigingen

Wij hebben aan het management schriftelijke bevestigingen gevraagd in het kader van onze controle. Deze bevestigingen hebben betrekking op de verantwoordelijkheid van het management voor het opstellen van de jaarrekening, voor het volledig verantwoorden van transacties en voor het aan ons verschaffen van alle relevante informatie. Daarnaast hebben wij niet om specifieke schriftelijke bevestigingen verzocht.

Wij hebben de schriftelijke bevestigingen van het management verkregen.

## Contactgegevens

### **drs. R. Buitenhuis RA**

Partner Audit

r.buitenhuis@bakertilly.nl

### **H.J. van der Linden MSc**

Supervisor Audit

h.vanderlinden@bakertilly.nl

### **Kantoorgegevens:**

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Churchillplein 5 D

Postbus 85745

2508 CK Den Haag

+31 (0)70 358 90 00

