

Accountantsverslag

Industrieschap “De Plaspoelpolder”

Boekjaar 2020

Aan het bestuur van het Industrieschap
“De Plaspoelpolder”

Den Haag, 19 maart 2021

Geachte leden van het bestuur,

Hierbij bieden wij u ons accountantsverslag aan dat is opgesteld in het kader van de opdracht om de jaarrekening 2020 van de het IPP te controleren. Dit accountantsverslag gaat in op de belangrijkste bevindingen uit de controle van de jaarrekening van het IPP.

In dit verslag lichten wij toe welke overwegingen plaats hebben gevonden bij de bepaling van de aard, het tijdstip van uitvoering en de diepgang van de werkzaamheden die zijn toegepast bij de uitvoering van de controle van de jaarrekening.

Wij hebben u op 19 maart 2021 gemachtigd om onze goedkeurende controleverklaring ten aanzien van getrouwheid en rechtmatigheid op te nemen onder de overige gegevens in uw jaarrekening 2020. De bevindingen in dit verslag doen dan ook geen afbreuk aan ons oordeel over de getrouwheid en rechtmatigheid van de jaarrekening.

Wij hebben het accountantsverslag toegelicht en besproken met de directie en een afvaardiging van de ambtelijke organisatie.

Wij bedanken de medewerkers van de het IPP voor de open en constructieve samenwerking bij het verrichten van onze controlewerkzaamheden en de totstandkoming van onze rapportage.

Tot het verstrekken van nadere toelichting zijn wij graag bereid.

Met vriendelijke groet,
Baker Tilly (Netherlands) N.V.

drs. R. Buitenhuis RA
director

Inhouds- opgave

Bestuurlijke samenvatting controle 2021	5
Belangrijkste bevindingen uit onze controle	7
Interne beheersing	16

Bijlagen

Bijlage A – Reikwijdte van de controlewerkzaamheden	20
Bijlage B – Onafhankelijkheid	21
Bijlage C – Controleaanpak	22

Bestuurlijke samenvatting controle 2020

Bestuurlijke samenvatting controle 2020

Conclusies jaarrekeningcontrole 2020

Kernpunt	Uitkomst
Goedkeurend oordeel ten aanzien van getrouwheid	Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van het industrieschap “de Plaspoelpolder” een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van zowel de baten en lasten over 2020 als van de activa en passiva per 31 december 2020 in overeenstemming met het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten.
Goedkeurend oordeel ten aanzien van rechtmatigheid	Voorts zijn wij van oordeel dat de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties over 2020 in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen in overeenstemming met de begroting en met de relevante wet- en regelgeving, waaronder gemeentelijke verordeningen.
Geen bevindingen ten aanzien van de WNT-verantwoording	Wij hebben de WNT-verantwoording van het IPP gecontroleerd met inachtneming van het controleprotocol WNT. Met betrekking tot de documentatie van de WNT-beloning adviseren wij om de contracten die samenhangen met de inhuur van de directie te herzien zodat deze beter aansluiten op de WNT. Wij kunnen concluderen dat de opgenomen toelichting in de jaarrekening voldoet aan de daaraan te stellen eisen.
Jaarverslag is opgesteld in overeenstemming met het BBV en bevat geen materiële inconsistenties met de jaarrekening	Wij hebben vastgesteld dat het jaarverslag overeenkomstig het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is en het jaarverslag in het licht van de tijdens het onderzoek van de jaarrekening verkregen kennis en begrip omtrent het IPP en haar omgeving geen materiële onjuistheden bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in het gemeentewet en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.
Grondexploitatie	Wij hebben het proces beoordeeld waarmee het management schattingsposten met betrekking tot grondexploitatie ontwikkelt en wij hebben gegevensgerichte controlewerkzaamheden uitgevoerd. Wij beoordelen de toepassing van de juiste methodiek, de aannames, de berekeningen en de consistente toepassing van de betrokken modellen en de van toepassing zijnde financiële verslaggeving. In de controle hebben wij één afwijking in het project Treubstraat geconstateerd waardoor het resultaat circa € 250.000 naar boven is bijgesteld. Deze correctie is toereikend in de jaarrekening verwerkt. In ons accountantsverslag hebben wij een advies opgenomen om de onderbouwing van grondexploitaties te verbeteren. Wij zijn van mening dat de verslaggevingspraktijken en de toegepaste inschattingen redelijk zijn en consistent worden gebruikt.

Belangrijkste bevindingen uit onze controle

Oordeel bij uw jaarrekening

Een goedkeurende verklaring over getrouwheid en een goedkeurende verklaring voor rechtmatigheid

De door ons geconstateerde ongecorrigeerde controleverschillen inzake getrouwheid en rechtmatigheid blijven binnen de door u gestelde goedkeuringstoleranties. Daarom geeft onze controleverklaring de volgende oordelen:

Getrouwheid	Goedkeurend
Rechtmatigheid	Goedkeurend

Hieronder hebben wij een overzicht opgenomen van de geconstateerde en niet gecorrigeerde controleverschillen. Positieve bedragen hebben een positief effect op het resultaat, een bedrag tussen haakjes heeft een negatief effect op het resultaat. Rechtmatigheidsfouten kunnen niet gesaldeerd worden.

Tabel ongecorrigeerde fouten en onzekerheden rechtmatigheid (x € 1.000)

Er zijn geen ongecorrigeerde fouten geconstateerd.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het BBV

De directie heeft in de jaarrekening 2020 de voorschriften van het BBV gevolgd. Dit betekent dat geen materiële alternatieve verwerkingswijzen zijn gehanteerd.

Daarnaast zijn naar onze mening de door de directie gekozen waarderingsgrondslagen aanvaardbaar en consistent toegepast met betrekking tot de significante jaarrekeningposten en bijzondere transacties. Dit geldt tevens voor het tijdstip waarop die transacties hebben plaatsgevonden, de periode waarin zij zijn verantwoord en de desbetreffende toelichtingen in de jaarrekening.

Het IPP heeft gedurende 2020 geen vrijwillige wijzigingen doorgevoerd in de keuze of de toepassing van belangrijke verslaggevingsgrondslagen. De wijzigingen van verslaggevingsgrondslagen die het BBV met ingang van 2020 voorschrijft zijn door het IPP opgevolgd.

Het jaarverslag is verenigbaar met de jaarrekening

Wij hebben vastgesteld dat het jaarverslag overeenkomstig het BBV is opgesteld en verenigbaar is met de jaarrekening. Verder hebben wij vastgesteld dat de verplichte paragrafen zijn toegevoegd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen relevante gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Gemaakte schattingen in de jaarrekening

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt de directie belangrijke schattingen. We hebben de schattingen die de directie heeft gemaakt bij het opstellen van de jaarrekening beoordeeld. Onderstaande tabel geeft een overzicht van onze bevindingen met de bijbehorende toelichting. Voor wat betreft de belangrijkste schattingen die ook in het voorgaande jaar relevant waren, is onze conclusie dat deze gebaseerd zijn op consistente uitgangspunten en veronderstellingen.

Gemaakte schatting	2020	2019
Waardering van uw grondexploitaties	●	●
<u>Toelichting:</u> Wij zijn van mening dat de schattingen met betrekking tot de grondexploitatie een evenwichtig beeld geven van de waardering van uw grondexploitaties. Voor een uiteenzetting hiervan verwijzen wij naar paraaf "waardering van grondexploitaties" van dit accountantsverslag		
Waardering van uw materiële vaste activa	●	●
<u>Toelichting:</u> Wij zijn van mening dat de schattingen met betrekking tot de materiële vaste activa een evenwichtig beeld geven van de waardering van uw materiële vaste activa.		

Gemaakte schatting	2020	2019
Overlopende activa en passiva	●	●
<u>Toelichting:</u> De gemaakte schattingen met betrekking tot de overlopende activa en passiva zijn evenwichtig. Wij hebben geen controleverschillen geconstateerd met betrekking tot deze posten.		

Legenda status:

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

De financiële positie van het IPP

Resultaat nader besproken

Het saldo van baten en lasten over het jaar 2020 bedraagt € 919.000 voordelig ten opzichte van het een begroot resultaat van € 87.000 voordelig. Hieronder hebben wij de verschillen tussen de gewijzigde begroting en realisatie weergegeven.

Tabel resultaat 2020 ten opzichte van de gewijzigde begroting (x € 1.000)

Bedragen (x € 1.000)	Gewijzigde begroting	Jaarrekening	Verschil
Totale lasten	3.865	1.634	-2.231
Totale baten	3.952	2.553	-1.399
Totaal saldo van baten en lasten	87	919	832
Mutatie in de reserves	0	0	0
Resultaat	87	919	832

De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de gewijzigde begroting zijn uitgebreid toegelicht in de jaarrekening. De belangrijkste en meest opvallende posten welke leiden tot het gerealiseerde resultaat zijn hiernaast weergegeven.

Afwijking (x € 1.000)	Voordelig	Nadelig
1. Indirecte kosten Treubstraat		737
2. Vrijval verliesvoorziening Treubstraat	1.312	
3. Verkoop perceel locatie 5	240	
4. Overige (beperkte) afwijkingen	17	
Totaal	1.569	737

De hierboven opgenomen afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn allen het gevolg van een wijziging in de planning van de grondexploitatie Treubstraat, als gevolg van het feit dat zich kopers aandienen om locatie 1 en een deel van locatie 5 in bestaande staat aan te kopen. Een gevolg van deze wijziging is dat de boekwaarde van deze locaties is overgeheveld van de grondexploitatie naar de materiële vaste activa. Omdat de indirecte kosten onder de materiële vaste activa niet geactiveerd mogen worden vallen de in dit boekjaar, en in het verleden toegerekende apparaatskosten in het boekjaar vrij, ten laste van het resultaat. Hier staat tegenover dat de hiermee samenhangende verliesvoorziening Treubstraat voor 1,3 miljoen vrijvalt, doordat ook de toekomstige apparaatskosten niet meer volledig ten laste komen van de grondexploitatie Treubstraat.

De toerekening van apparaatskosten aan locatie 1 en 5 zorgt er de komende jaren voor dat het programma Algemeen bestuur een structureel negatief resultaat laat zien. Dit wordt gecompenseerd met de boekwinst die bij de verkoop van de panden van locatie 1 en 5 zal worden gerealiseerd.

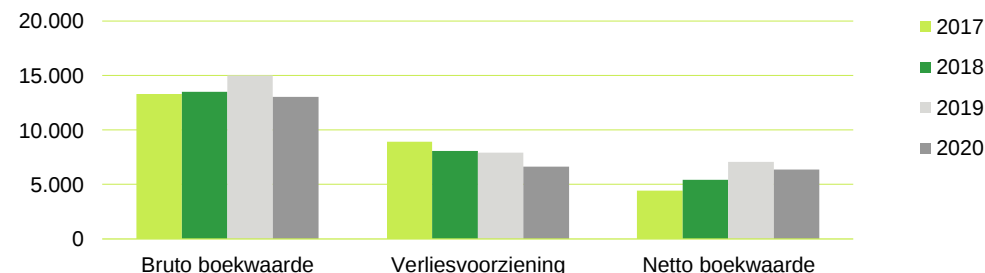
Eén pand van locatie 5 is in het boekjaar reeds verkocht. De boekwinst op deze transactie ad € 240.000 is in de programmarekening verantwoord.

Waardering van de grondexploitatie

Algemeen

De waardering van de grondexploitatie is een significant risico in onze controleaanpak, vanwege de mate van schattingonzekerheid. Wij hebben het proces rondom de totstandkoming van de waardering in opzet en bestaan getoetst en aanvullend gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd. Wij achten de waardering aanvaardbaar en vinden de veronderstellingen redelijk. Hieronder hebben wij de ontwikkeling van uw grondexploitatie gedurende de afgelopen vier jaar weergegeven.

Grafiek ontwikkeling grondexploitatie (x € 1.000)



Ten opzichte van 31 december 2019 is de boekwaarde van de post grondexploitatie afgenomen met € 700.000. De toename van de boekwaarde per 31 december 2020 is als volgt samen te vatten:

(x € 1.000)	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	7.068	5.435
Overheveling boekwaarde naar MVA	-2.345	0
Investerings	367	1.480
Grondverkoop	0	0
Mutatie verliesvoorziening	1.278	153
Boekwaarde per 31 december	6.369	7.068

Gehanteerde parameters

De waardering van uw grondexploitatie is voor een groot deel afhankelijk van de gemaakte schattingen. Om inzicht te krijgen in de financiële risico's stelt het IPP exploitatieoverzichten op waarin schattingen zijn opgenomen. Aan deze schattingen liggen diverse parameters en uitgangspunten ten grondslag. Wij hebben de door het IPP gehanteerde uitgangspunten en parameters getoetst. De belangrijkste uitkomsten hiervan kunnen als volgt worden samengevat:

Parameter	2020	2019
Kostenstijging	●	●
Opbrengstenstijging	●	●
Rekenrente	Nvt	nvt
Disconteringsvoet	Nvt	nvt
Programmering	●	●
Verkoopprijzen	●	●
10-jaarstermijn	nvt	nvt

Legenda status:

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

Kostenstijging

De gehanteerde parameter voor de kostenstijging is 0% (2019: 0%). Er is gekozen om in de grondexploitatie te begroten exclusief toekomstige kostenverhoging. De toekomstige kosten bestaan voornamelijk nog uit plankosten, waarbij de plankosten zijn gebaseerd op de begroting van het IPP. De begrote kosten zullen de komende twee jaar worden gemaakt, waardoor het effect van een eventuele indexatie op de nog te maken kosten eveneens beperkt is. Om deze reden achten wij de ingeschatte kostenstijging evenwichtig.

Waardering van de grondexploitaties (2)

Opbrengstenstijging

De volgende opbrengstenstijgingen voor de volgende categorieën zijn ingerekend:

Jaar	Bedrijven	Kantoren
2020	0%	0%
2021	0%	0%
2022 – 2025	0%	0%
2026 en verder	nvt	nvt

Gezien de huidige marktomstandigheden op basis van recente marktrapporten is de verwachting dat de verkoopprijzen de komende jaren zullen gaan stijgen. Voor het project Treubstraat zijn binnen de grondexploitatie alle gronden verkocht. Derhalve is het terecht dat binnen deze grondexploitatie wordt uitgegaan van een opbrengstenstijging die aansluit op de verkoopovereenkomsten. Voor het project Hoornwijk is het niet inrekenen van een opbrengstenstijging aan te merken als voorzichtig.

Rekenrente

de directie rekent binnen de huidige grondexploitaties met een toekomstige rekenrente van 0% (2019: 0%). Dit wordt veroorzaakt doordat het IPP geen externe financiering heeft. Deze grondslag is in overeenstemming met de notitie grondexploitatie en de bepaling in de notitie rente van de commissie BBV.

Disconteringsvoet

Het IPP waardeert haar grondexploitatie, inclusief de verliesvoorziening, op nominale waarde. Het toepassen van een disconteringsvoet in de berekening zou er voor zorgen dat de verliesvoorziening slechts in beperkte mate zou afnemen, gezien de relatief beperkte resterende looptijd van de grondexploitaties. Om deze reden is het niet toepassen van de disconteringsvoet van 2% niet als controleverschil aangemerkt.

Verkoopprijzen

De verkoopprijzen binnen het project Treubstraat zijn gebaseerd op reeds gesloten overeenkomsten. De verkoopprijs van Hoornwijk is gebaseerd op een achterliggende taxatie. Er zijn geen significante wijzigingen in de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de bepaling van de verkoopprijzen.

Programmering

De programmering van de grondexploitaties 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 onderbouwing beschikbaar 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 jaarrekening toereikend toegelicht.

Apparaatskosten

De apparaatskosten vormen net als in voorgaande jaren een belangrijke kostenpost voor de grondexploitaties van het IPP. Voor de komende jaren zijn de kosten als volgt verdeeld over de verschillende projecten:

Projecten	2020	2021	2022	2023	2024
Sylvain Poonstraat	0%	10%	10%	-	-
GREX Treubstraat	18%	18%	-	-	-
GREX Hoornwijk	50%	30%	30%	-	-
Treubstraat locatie 1 en 5 (MVA)	32%	32%	32%	32%	32%
Businesscases	-	10%	28%	68%	68%

Waardering van de grondexploitaties (3)

Apparaatskosten (vervolg)

De apparaatskosten zijn in 2020 toegerekend aan de twee lopende grondexploitaties, Treubstraat en Hoornwijck. De toerekening van de apparaatskosten binnen Treubstraat is gesplitst over locatie 2 en 3 en locatie 1 en 5 op basis van de taxatiewaarden van deze locaties. De toegerekende apparaatskosten aan locatie 1 en 5 mogen niet worden geactiveerd. Dit leidt tot een negatief resultaat op het programma Algemeen Bestuur voor 32% van de totale kosten op dit programma.

In de komende jaren wordt in toenemende mate rekening gehouden met nog op te starten nieuwe grondexploitaties. Wij achten de inschatting van het management om de apparaatskosten deels toe te rekenen aan nog op te starten grondexploitaties reëel.

Wij adviseren u te beoordelen of het wenselijk is om voor de nog op te starten grondexploitaties een besluit te nemen over het vormen van een voorbereidingskrediet. Dit geeft het IPP de mogelijkheid om de kosten die gemaakt worden in de onderzoekfase van nog op te starten grondexploitaties te activeren, zodat deze kunnen worden gedekt vanuit de toekomstige opbrengsten van de grondexploitaties. De voorbereidingskredieten mogen gedurende een periode van vijf jaar worden aangehouden. Indien na vijf jaar nog geen besluit tot het openen van een grondexploitatie is genomen dienen de geactiveerde kosten op het voorbereidingskrediet alsnog te worden afgeboekt ten laste van het resultaat.

Specifieke aspecten per grondexploitatie

Treubstraat

In maart 2021 zal het bestuur de grondexploitatie Treubstraat vaststellen met een negatief resultaat van € 395.000. Dit is een positieve bijstelling van € 1.312.000.

De belangrijkste bijstellingen in de grondexploitatie bestaan uit:

- Uitname boekwaarde: € 2.345.000;
- Vermindering grondopbrengsten: € -2.348.000;
- Vermindering toekomstige kosten: € 1.315.000.

De mutaties in de verliesvoorziening zijn het gevolg van de uitname van de boekwaarde van locatie 1 en 5. Hiermee vervalt echter tevens de toekomstige opbrengst van de betreffende locaties. De toekomstige kosten die toegerekend zouden worden aan de betreffende locaties vervallen echter ook. Dit betreft enerzijds de beheer en aanlegkosten voor in totaal € 445.000 en anderzijds een vermindering van de toerekenbare plankosten van in totaal circa € 870.000.

Specifieke aspecten per grondexploitatie

Hoornwijck

De grondexploitatie Hoornwijck sluit op een boekwaarde van € 4.713.000. Op de aanschafwaarde is een voorziening van € 6.253.000 verantwoord (waaraan in 2020 een toevoeging van € 34.000 heeft plaatsgevonden). De toekomstige kosten van Hoornwijck bestaan voornamelijk uit apparaatskosten.

Aan de hand van een waarderingsrapport zijn de toekomstige opbrengsten onderbouwd. Hierin wordt uitgegaan van de realisatie van bedrijven en kantoren.

Op basis van de bij ons aangeleverde stukken in combinatie met de uitgevoerde taxaties en de toelichtingen die de makelaars geven bij deze taxaties zijn wij van mening dat de programmering van kantoren een afzetrisico kan vormen in het huidige plan. Zoals reeds opgemerkt zorgt dit voor een materieel risico in de programmering en daarmee het resultaat van de grondexploitatie. Het hiermee samenhangende risico is besproken met de directie en toereikend toegelicht in de jaarrekening.

Rechtmatigheid

Europese aanbestedingsrichtlijnen

In het kader van de rechtmatigheid van de jaarrekening 2020 is een controle uitgevoerd op de naleving van de (Europese) aanbestedingsrichtlijnen. Uit onze controle op de rechtmatigheid van de inkopen blijkt dat de gecontroleerde contracten rechtmatig zijn aanbesteed. De contracten die in 2018 als onrechtmatig zijn aangemerkt lopen in 2020 door, echter doordat deze reeds in 2018 volledig als onrechtmatig zijn aangemerkt, tellen deze onrechtmatige contracten in 2020 niet mee in ons oordeel.

Wij constateren dat een deel van het personeel gedurende langere perioden wordt ingehuurd. Het risico bestaat dat de inhuur hiermee op termijn boven de Europese aanbestedingsgrenzen uit gaat komen. Wij adviseren u hier tijdig op te anticiperen en waar nodig vooraf de te volgen aanbestedingsroute af te wegen, te toetsen met de aanbestedingsregelgeving en deze besluitvorming te documenteren. Wij hebben op basis van onze controle geen afwijkingen van de Europese aanbestedingsregels geconstateerd.

Begrotingsrechtmatigheid

Naast de controle op de rechtmatige totstandkoming van de baten, lasten en balansmutaties in de jaarrekening 2020, hebben wij de begrotingsrechtmatigheid gecontroleerd. De toe te passen normen voor dit begrotingscriterium zijn gebaseerd op artikel 189, 190 en 191 van het gemeentewet en moeten door het IPP 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 het 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 IPP, zodat deze tijdig (binnen het begrotingsjaar) een besluit kan nemen. Een systeem met onvoldoende waarborgen voor tijdige melding aan het IPP 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 Rechtmatigheid 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 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 bestuur voor genoemde overschrijdingen te autoriseren in het kader van de vaststelling van de jaarrekening 2020. Vooruitlopend hierop zijn wij hiervan reeds uitgegaan bij het vormen van ons oordeel over de (begrotings-)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.

Overige onderwerpen

WNT verantwoording

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingevoerd. Op basis van deze wet is de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector in dienstverband en bij ontslag wettelijk gemaximeerd.

Voor de bezoldiging van topfunctionarissen geldt naast de maximering een publicatieverplichting in de jaarrekening. Dit geldt eveneens voor bezoldiging van niet-topfunctionarissen, indien zij de maximale bedragen van topfunctionarissen overschrijden.

In het kader van de jaarrekening 2020 heeft u een analyse uitgevoerd van de topfunctionarissen binnen uw organisatie. Tevens heeft u vastgesteld of er functionarissen zijn die een hogere bezoldiging dan de gestelde maxima kennen. Deze informatie heeft u opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De directie van het bedrijf wordt ingehuurd van de gemeente Den Haag vergoed. De bezoldiging van de directie wordt ook volledig aan de gemeente Den Haag vergoed. Wij constateren dat bij deze uitvoering de contractuele onderbouwing en de autorisatie van de verantwoorde uren in verbeterd kan worden zodat de vastleggingen beter aansluiten op de WNT-vereisten. Dit heeft geen invloed op ons oordeel. Wij hebben de juistheid en volledigheid van deze toelichting gecontroleerd en hebben vastgesteld dat de toelichting voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

De naleving van de anticumulatiebepaling maakt geen onderdeel meer uit van de controle van de accountant. Dit element is, in overeenstemming met de branche-afspraken hierover, tot uitdrukking gebracht in de nadere aangelegenheden in de controleverklaring. De WNT-toezichthouders kunnen hier wel zelfstandig onderzoek naar doen en zo nodig handhavend optreden.

Fiscale positie

Als gevolg van de ingevoerde vennootschapsbelastingplicht in 2016 is het IPP belastingplichtig geworden. Tot en met heden is er nog veel onduidelijkheid over de toepassing van de vennootschapsbelastingplicht in de jaarrekening van gemeenten en gemeenschappelijke regelingen. Het IPP is in overleg met de Belastingdienst over de voorwaarden waaronder het IPP de vennootschapsbelasting dient te berekenen.

De Belastingdienst stelt zich op het standpunt dat het IPP een WACC dient te hanteren van 3,93% bij het bepalen van de openingsbalans per 1 januari 2016. Het IPP stelt dat sprake is van een WACC van 0% aangezien het IPP volledig gefinancierd is met eigen vermogen. Daarnaast is nog onduidelijk wat het definitieve saldo zal worden met betrekking tot de openingsbalanswaarde van Helix BusinessPark en of de activiteiten van Treubstraat (in zijn geheel) zullen worden aangemerkt als ondernemersactiviteiten.

Op basis van het bovenstaande is er nog veel onzekerheid over de vennootschapsbelasting bij het IPP. U heeft onderbouwd dat het meest waarschijnlijke scenario betreft dat het IPP tot en met ultimo 2020 per saldo geen vennootschapsbelasting zal hoeven te betalen. Dit is ook als zodanig door het IPP verwerkt in de jaarrekening 2020. De onzekerheden, zoals hierboven vermeld, inclusief het daarmee samenhangende maximale risico voor het IPP zijn in de jaarrekening toegelicht.

Wij zijn van mening dat de belastingpositie zoals verantwoord in de jaarrekening toereikend is onderbouwd en dat de onzekerheid in de belastingpositie toereikend is toegelicht.

Interne beheersing

Interne beheersing

Algemeen

Bij de planning en uitvoering van de controle van de jaarrekening 2020 van het IPP hebben wij de interne beheersmaatregelen, welke onderdeel uitmaken van de administratieve organisatie van het IPP, in onze overwegingen betrokken. Wij hebben de opzet, het bestaan en de werking van interne beheersmaatregelen onderzocht, voor zover wij dit in het kader van de jaarrekening noodzakelijk achten en niet met het doel om een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing te geven.

Wij hebben geen onderzoek naar de effectiviteit van de interne beheersing verricht, anders dan dat relevant is voor onze jaarrekeningcontrole.

Bevindingen met betrekking tot interne beheersing

In het onderstaande overzicht zijn de openstaande bevindingen met betrekking tot interne beheersing opgenomen inclusief de daarmee samenhangende prioriteit.

Processen	Geen bevindingen	Lage of gemiddelde prioriteit	Hoge prioriteit
Inkoop & aanbesteding (2.1 / 2.3)		X	
IT (2.2)		X	
Grondexploitatie (p12)		X	

Op pagina 18 zijn de bevindingen met betrekking tot interne beheersing nader uitgewerkt.

Fraude en naleving wet- en regelgeving

Zowel het IPP als de directie is primair verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en voor de naleving van wet- en regelgeving. Het is van belang dat de directie, onder toezicht van het IPP, sterk de nadruk legt op het voorkomen van fraude, waardoor de gelegenheden tot het plegen van fraude kunnen afnemen, alsmede op het ontmoedigen daarvan, waardoor personen ervan kunnen worden weerhouden om fraude te plegen omwille van de waarschijnlijkheid dat die wordt ontdekt en bestraft. Wij hebben de volgende frauderisico's bij het IPP onderkend:

Gesignaleerde frauderisico's	Beheersingsmaatregelen	Systeem- en gegevensgerichte werkzaamheden
Doorbreking van de beheersmaatregelen door het management bij de totstandkoming van de significante schattingsposten in de jaarrekening van het IPP	Interne review van de uitgangspunten en aannames van schattingsposten in de jaarrekening door de diverse control lagen binnen het IPP.	Detailcontrole van de aannames en uitgangspunten ten aanzien van de significante schattingsposten in de jaarrekening van het IPP
Aankopen van gronden/investeringen worden niet juist, of tegen een te hoge prijs aangegaan.	Taxatie en / of analyse van waarde / aanbesteding van aankopen / investeringen.	Detailcontrole op onderbouwing / waardering van aankopen / aanbestedingen.
Verkopen van grondposities en vastgoed vinden tegen een te lage prijs plaats.	Taxatie en / of analyse van waarde / grondprijzenbrief ter onderbouwing van verkoopprijs.	Controle op onderbouwing van verwachte verkoopprijzen in grondexploitatie.

Interne beheersing

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

Naleving wet- en regelgeving en overige

Wij informeren het IPP 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 signaleerd ten aanzien van feitelijke of vermoedelijke niet-nakoming van wet- en regelgeving, voor zover deze van belang worden geacht voor de mate waarin het IPP in staat is haar taken te vervullen.

Corruptie en omkopingsrisico's

het 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 het IPP te voorkomen. Onze beroepsregels zijn in de praktijkhandreiking "Corruptie, werkzaamheden van de accountant" verder aangescherpt, hetgeen tot aanvullende werkzaamheden heeft geleid. Het IPP beschikt over beschreven procedures ten aanzien van de samenwerking met derden en een intern inkoop- en aanbestedingsbeleid. Zichtbare monitoring op de werking en naleving van dit beleid, is een aandachtspunt voor uw organisatie.

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 inkopen en aanbestedingen om vast te stellen dat alle inkopen conform de geldende Europese aanbestedingsregels en de Aanbestedingswet 2012 zijn aanbesteed.
- Door middel van een steekproef vaststellen of voor alle inkopen 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.

Automatisering

Onze controle was niet primair gericht op het doen van een uitspraak omtrent de continuïteit en betrouwbaarheid van (delen van) de geautomatiseerde gegevensverwerking en wij hebben daartoe ook geen opdracht van het management ontvangen. De jaarrekeningcontrole heeft geen tekortkomingen in de continuïteit en betrouwbaarheid van de geautomatiseerde gegevensverwerking aan het licht gebracht.

Voor de overige bevindingen met betrekking tot de automatiseringsomgeving verwijzen wij naar de volgende pagina.

Interne beheersing

#	Bevinding en risico	Aanbeveling	Status 2020 / reactie management
2.1 IT	Het IPP maakt gebruik van de automatiseringsomgeving van de Gemeente Rijswijk voor de vastleggingen in de financiële administratie (Key2Finance) en de uitvoering van betalingen vanuit deze administratie. Wij hebben geconstateerd dat: - De Gemeente Rijswijk geen eisen stelt met betrekking tot de complexiteit, lengte of duur van wachtwoorden. - Er niet persoonsgebonden accounts in Key2Finance zitten, die onder andere wijzigingen kunnen aanbrengen in crediteurenstamgegevens; - Een relatief groot aantal gebruikers (meer dan 10) van de Gemeente Rijswijk toegang heeft tot de administratie van het IPP, en ook rechten bezit om hierin te muteren. Het risico bestaat dat medewerkers van de Gemeente Rijswijk ongeautoriseerde wijzigingen doorvoeren in de administratie van het IPP, waardoor mogelijk ook gelden via de rekening-courant met de Gemeente Rijswijk ten onrechte aan het IPP zou kunnen worden onttrokken.	Wij adviseren u er bij de Gemeente Rijswijk op aan te dringen de geconstateerde tekortkomingen in de automatiseringsomgeving aan te laten passen. Totdat deze aanpassing is verwerkt adviseren wij u een controle uit te voeren op de betaalvoorstellen uit Key2Finance om vast te stellen dat de crediteurenstamgegevens aansluiten met de factuur.	<i>Status 2018 en 2019:</i> Wij hebben begrepen dat het IPP in overleg is met de Gemeente Rijswijk over de huur en het gebruik van de ICT diensten. De ICT van de Gemeente Rijswijk wordt geleverd door de Gemeente Delft. Er heeft een verkenning plaatsgevonden van de mogelijkheden tot het sluiten van een overeenkomst die de kwaliteit van de geleverde ICT-diensten waarborgt. Deze overeenkomst is nog niet beschikbaar. <i>Status 2020:</i> In 2020 hebben zich op dit gebied geen nieuwe ontwikkelingen voorgedaan.
2.2 Verbonden partijen	Wij hebben vastgesteld dat er diverse transacties met verbonden partijen bestaan waaraan geen overeenkomst ten grondslag ligt: - Beheervergoeding; - Directievergoeding. Het bestuur heeft deze transacties middels de begroting goedgekeurd. Het risico bestaat dat discussie ontstaat over de gemaakte afspraken met betrekking tot doorbelastingen. Daarnaast bestaat het risico dat de doorbelastingen als niet zakelijk worden aangemerkt.	Wij adviseren u om ook voor transacties met verbonden partijen overeenkomsten op te stellen, met hierin de strekking van de gemaakte afspraken over de onderlinge doorbelastingen.	De beheersvergoeding wordt met ingang van 2018 niet meer in rekening gebracht. Wij hebben vastgesteld dat ultimo 2019 een overeenkomst is getekend voor de huur van de werkplekken/werkruimte van het IPP. Met betrekking tot de directievergoedingen verwijzen wij naar de bevindingen met betrekking tot de WNT.
2.3 Inkoop en Aanbesteding	Wij hebben geconstateerd dat er voorafgaand aan het aanbesteden van opdrachten geen zichtbare afweging wordt gemaakt voor de keuze van aanbesteding. Dit heeft er in 2018 voor gezorgd dat twee contracten voor inhuur onterecht niet Europees zijn aanbesteed.	Wij adviseren om voorafgaand aan aanbesteding van opdrachten te onderbouwen waarom de gekozen aanbestedingsvorm rechtmatig is.	Wij hebben vastgesteld dat in 2020 twee verlengingen voor een jaar met projectleiders zijn aangegaan, waarmee binnen de kaders van de EA-regelgeving wordt gehandeld. Zie nadere toelichting op pagina 13.



Bijlagen

Bijlage A – Reikwijdte van de controlewerkzaamheden

Op grond van het Bado stelt het bestuur de goedkeuringstolerantie vast, die de accountant bij zijn jaarrekeningcontrole dient te hanteren. De goedkeuringstolerantie is vastgesteld door het algemeen bestuur. Bij de jaarrekening is het normenkader ter kennisname ingebracht, ten aanzien van toleranties zijn geen wijzigingen aangebracht.

Op grond van de jaarrekening 2020 bedraagt de goedkeuringstolerantie voor fouten afgerond € 16.000 (1% van de lasten) en voor onzekerheden € 49.000 (3% van de lasten). Als de goedkeuringstolerantie niet wordt overschreden, kan een goedkeurende controleverklaring afgegeven worden.

Deze goedkeuringstolerantie is een kwantitatief criterium. De uiteindelijke oordeelsvorming is echter altijd een combinatie van kwalitatieve en kwantitatieve afwegingen.

Goedkeuringstolerantie	Goedkeurend	Beperking	Oordeelonthouding	Afkeurend
Fouten in de jaarrekening (% lasten)	$\leq 1\%$	$> 1 < 3\%$	-	$\geq 3\%$
Onzekerheden in de controle (% lasten)	$\leq 3\%$	$> 3 < 10\%$	$\geq 10\%$	-

Verantwoordelijkheid

Conform de aan ons verleende opdracht hebben wij de jaarrekening 2020 van het IPP gecontroleerd. Het is de verantwoordelijkheid van De directie om de jaarrekening op te maken in overeenstemming met het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten. Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel te geven over de jaarrekening, als bedoeld in artikel 213, tweede lid, van het gemeentewet.

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado), het door het bestuur vastgestelde controleprotocol en het controleprotocol Wet normering topinkomens 2020 vallen. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Bevestiging bij de jaarrekening

Wij hebben de directie gevraagd om een bevestiging bij de jaarrekening. Er zijn geen aanvullende bevestigingen toegevoegd aan de bevestiging bij de jaarrekening op grond van de specifieke situatie van het IPP.

Bijlage B – Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van het IPP

De onafhankelijkheid van de accountant behoort tot het fundament van zijn beroep. In de maatschappelijke discussie over kwaliteitsverbetering van de controle speelt de onafhankelijkheid van accountants een belangrijke rol. Vanaf 1 januari 2014 is op alle assuranceopdrachten onder Nederlands recht de Verordening inzake Onafhankelijkheid (ViO) van toepassing. Een aantal belangrijke punten uit de ViO, die wij hieronder hebben opgenomen betreffen:

- langdurige betrokkenheid
- samenloop van dienstverlening
- geschenken en giften

Een strikte scheiding tussen controle- en adviesdiensten was al van kracht voor OOB's (organisaties van openbaar belang) vanaf 1 januari 2014 en kantoorroulatie is verplicht voor financiële jaren van OOB's vanaf 2016. Daarnaast kent de Europese verordening vanaf controlejaar 2016 striktere onafhankelijkheidseisen, maar ook nadere bevestigingen over onafhankelijkheid ter communicatie aan interne toezichthouders.

Op 17 juni 2016 is een gewijzigde ViO van kracht geworden vanwege de implementatie van Verordening (EU) nr. 537/2014 van het Europees Parlement en het bestuur van 16 april 2014 betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Wij bevestigingen dat onze onafhankelijke positie ten opzichte van de het IPP in overeenstemming met de Nederlandse wettelijke en beroepsvoorschriften is gewaarborgd. Wij zijn van mening dat onze objectiviteit het afgelopen jaar niet is aangetast.

Geschenken en giften

Zoals met u is overeengekomen, informeren wij u hierbij over de door ons ontvangen respectievelijk verstrekte geschenken en persoonlijke uitingen van gastvrijheid boven € 100. Wij bevestigen u dat dergelijke geschenken niet door ons verstrekt zijn dan wel ontvangen.

Langdurige betrokkenheid

Om alle schijn van afhankelijkheid te vermijden, kunnen de senior teamleden maximaal zeven achtereenvolgende jaren in het team actief zijn. Daarna zullen zij intern roteren. Onze betrokkenheid in jaren laat het volgende beeld zien:

- De verantwoordelijk accountant is sinds de controle van boekjaar 2018 betrokken bij de controle van de jaarrekening van het IPP.
- De supervisor is sinds de controle van boekjaar 2015 betrokken bij de controle van de jaarrekening van het IPP.

Samenloop van dienstverlening

Ten aanzien van OOB's is de combinatie van wettelijke controles en overige dienstverlening volledig verboden, met uitzondering van met name genoemde overige assurediensten. Voor niet-OOB's, zoals het IPP, is bepaald dat samenloop is geoorloofd als de non-assuredienst niet van materiële invloed is op het assuranceobject. Als er wel materiële invloed is geldt in beginsel een verbod, behalve wanneer de non-assuredienst niet:

- subjectief of niet-routinematig is of;
- een verwerkingswijze in het assuranceobject ten gevolge heeft waarvan het assuranceteam twijfelt of deze verwerkingswijze passend is; of
- leidt tot een bedreiging uit hoofde van belangenbehartiging.

Met betrekking tot de dienstverlening op het gebied van vennootschapsbelasting hebben wij op basis van de documentatie ter onderbouwing van het standpunt van het IPP overleg gehad met de fiscalist van Baker Tilly. Uit onze beoordeling van de uitgangspunten blijkt dat het meest aannemelijke standpunt voor een nihil-verantwoording van de vennootschapsbelasting toereikend in de jaarrekening is verantwoord.

Wij bevestigen u dat onze non-assurediensten voldoen aan bovengenoemde criteria.

Bijlage C – 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 2020 onderkend:

- schattingen en toelichtingen in de jaarrekening;
- waardering grondexploitaties;
- (Europese)aanbestedingen;
- WNT-bijlage.

Inschakeling van externe deskundigen

Wij hebben in het kader van onze controle geen gebruik gemaakt van de werkzaamheden van externe deskundigen.

Significante uitdagingen/moeilijkheden tijdens de controle

Er zijn geen significante uitdagingen/moeilijkheden geweest tijdens de controle.

Significante schattingsposten

De belangrijkste schattingsposten binnen de jaarrekening van het IPP betreft:

- waardering van uw grondexploitatie.

De directie is verantwoordelijk voor het maken van schattingen bij het opmaken van de jaarrekening. Als accountant van het IPP beoordelen wij deze door de directie gemaakte schattingen. Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden concluderen wij dat de gemaakte schattingen door de directie aanvaardbaar zijn.

Contactgegevens

drs. R. Buitenhuis RA

Director

r.buitenhuis@bakertilly.nl

Y. van Kesteren MSc

Junior Manager

y.vankesteren@bakertilly.nl

Kantoorgegevens:

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Scheveningseweg 80-82

Postbus 85745

2508 CK Den Haag

070 – 358 90 00

